

GEMEINDE ISPRINGEN

Bebauungsplan „Hinterm Wald“ – 1. Änderung und örtliche Bauvorschriften

Änderung gemäß § 13a BauGB

Fassung vom 05.10.2022

VORENTWURF

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

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

Bearbeitung: DW, SB

Verfahrensvermerke

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom bis
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom bis
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	am
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB	am
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss in der Fassung vom gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB	am

Satzungen

über den Bebauungsplan „Hinterm Wald“ – 1. Änderung und örtliche Bauvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen – hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan „Hinterm Wald“ – 1. Änderung und die örtlichen Bauvorschriften gem. Landesbauordnung (LBO) als Satzungen beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung ist der zeichnerische Teil (Deckblatt) in der Fassung vom maßgebend.

Änderungsinhalte

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hinterm Wald“ betrifft den zeichnerischen Teil, der durch das Deckblatt in der Fassung vom geändert wird, die planungsrechtliche Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung im nachfolgenden Umfang.

Bestandteile der 1. Änderung

A	Zeichnerischer Teil (Deckblatt)	in der Fassung vom
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom

Anlagen zur 1. Änderung

D	Hinweise	in der Fassung vom
E	Begründung	in der Fassung vom

Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse	in der Fassung vom 14.04.2022
Vorprüfung des Einzelfalles	in der Fassung vom 04.10.2022
Verkehrstechnische Untersuchung	in der Fassung vom 23.09.2022
Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 29.09.2022

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hinterm Wald“ und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der Bebauungsplanänderung und Änderung der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Ispringen, den

.....

Thomas Zeilmeier
Bürgermeister

A – Zeichnerischer Teil (Deckblatt)

Siehe separates Deckblatt in der Fassung vom

B – Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Deckblatts gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinterm Wald“, welcher am 31.03.2000 in Kraft getreten ist, mit folgenden Änderungen:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden in folgendem Umfang geändert:

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

Bisherige Fassung:

1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiet 1 (GE1 – eingeschränktes Gewerbegebiet)

1.1.1 *Zulässig sind solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 8 (1) i. V. mit § 1 (4) 2 BauNVO)*

1.1.2 *Die nach § 8 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauNVO)*

1.1.3 *Die nach § 8 (3) 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauNVO)*

1.1.4 *Die nach § 8 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber/Leiter werden auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.*

Geänderte Fassung:

Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei Arten der baulichen Nutzung: „Gewerbegebiet“ und „Eingeschränktes Gewerbegebiet“.

1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- 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,
- Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 i. V. m. § 1 (4,5,6) BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- 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,
- Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

Ziffer 2**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)****Bisherige Fassung:**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als Grundflächenzahl (GRZ), und durch die Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Bei geneigten Dachflächen ist der höchste Punkt (OK- First/Pult etc.) für die max. zulässige Höhe ausschlaggebend.

Ausnahmsweise kann die Gebäudehöhe im Gewerbegebiet mit einem Obergeschoss um bis zu 2 m überschritten werden; die Grundfläche dieses Obergeschosses wird mit maximal 45 % der darunterliegenden Grundfläche festgelegt; weiterhin darf dieses Obergeschoß erst in einem Abstand von mindestens 1,50 m von der Außenkante der darunterliegenden Gebäudekanten beginnen. Ausnahmen hiervon bilden lediglich Treppenhäuser und Aufzugsschächte. Für die im Bebauungsplan festgelegten Gebäudehöhen von maximal 15 m ist die Überschreitung der Gebäudehöhe generell unzulässig. Fahrwege, befestigte Lagerflächen, Stellflächen für Parkplätze etc. bleiben bei der Berechnung der GRZ unberücksichtigt.

2.2 Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen für jedes Grundstück festgelegt (§9 (3) BauNVO); maßgebend für die Bezugspunkte entlang von Straßen ist die Gehweghinterkante.

Geänderte Fassung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe (GH) entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung. Die Festsetzungen gelten jeweils als Höchstmaß.

2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die maßgebende Grundstücksfläche zur Berechnung der GRZ ist die private Grundstücksfläche. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut bzw. der Oberkante der Flachdach-Attika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH ist im zeichnerischen Teil festgesetzt und darf mit technischen Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Solarkollektoren, Fotovoltaik) um bis zu 1,0 m überschritten werden. Zur Gebäudeaußenkante ist mit den Aufbauten ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil für jeden abgegrenzten Teilbereich festgesetzt (§9 (3) BauNVO).

Ziffer 3 **Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Bisherige Fassung:

3.1 Die Bauweise ist durch Planeinschrieb als offene Bauweise festgesetzt.

Geänderte Fassung:

3.1 In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Ziffer 4 **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

Bisherige Fassung:

4.1 Stellplätze und Garagen sind nur auf der Grundstücksfläche, Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Unzulässig ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen in Pflanzgebotsflächen (mit Ausnahme der Grundstückszufahrt/zufahrten).

Geänderte Fassung:

4.1 Garagen / Carports und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Anlagen zur Energieversorgung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ziffer 6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Bisherige Fassung:

6.1 Stellplätze für PKW sind als wasserdurchlässige Flächen mit wasserdurchlässigen Pflastersteinen, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen auszuführen.

6.2 Die Überdeckungen von Tiefgaragen sind zum Zweck der intensiven Begrünung statisch so auszubilden, daß mind. 60 kg/qm Nutzlast bei wassergesättigtem Substrat zur Verfügung stehen.

Geänderte Fassung:

6.1 Wasserdurchlässige Flächen
(Ziffer 6.1 bleibt unverändert)

6.2 Installation staub-/insektendichter Beleuchtungskörper

Bei Neuinstallationen sind für die öffentliche und private Außenbeleuchtung ausschließlich staubdichte (insektendicht) Beleuchtungskörper mit einem auf die zu beleuchtende Fläche gerichteten Lichtstrahl zu verwenden. Dies sind LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare Lampentypen (Siehe auch § 21 NatSchG BW).

Ziffer 7

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25a BauGB)**Bisherige Fassung:**

Für Bepflanzungen sind nur einheimische Sträucher und Bäume zulässig. Nicht standortgerechte Sträucher und Bäume sind unzulässig.

7.1 *Je 250 qm überbauter bzw. befestigter Fläche ist ein Baum zu pflanzen.*

7.2 *Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen:*

Nicht mit Gebäuden sowie Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen sowie ihren Zufahrten überbaute Grundstücksflächen sind extensiv zu begrünen. Als Richtwert gilt ein hochstämmiger Laubbaum je 100 qm verbleibender Freifläche.

Für die Freihalteflächen (10 m-Schutzzone) an der Ostgrenze des Teilgebietes 1 (Blatt 1) wird ein Pflanzgebot von 5 m Breite an der jeweiligen Grundstücksgrenze vorgeschrieben; die gesamte 10 m Schutzzone ist von jeglicher Bebauung oder Nutzung freizuhalten.

7.3 *Stellplätze (Neuanlage):*

Oberirdische KFZ-Stellplätze und Parkieranlagen sind mit hochstämmigen Laubbäumen zur Herstellung eines Baumdaches zu begrünen.

Je 5 KFZ-Stellplätze ist ein solcher Baum zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen und dauerhaft zu unterhalten.

7.4 *Fassadenbegrünung:*

Bei geschlossenen Wandflächen von mehr als 10 m Länge sind mind. 20% davon zu begrünen. Dazu ist im Abstand von mind. 5 m je eine geeignete Pflanzfläche an der Fassade mit selbstklimmenden Kletterpflanzen oder mit einem Rankgerüst von mind. 1 m Breite vor der Fassade und mit dafür geeigneten Kletterpflanzen anzuordnen.

7.5 *Dachbegrünung:*

In Fällen wo die Gesamtüberbauung des Grundstücks mit Gebäuden, Nebenanlagen, Garagen, Lagerflächen, Stellplätzen sowie ihren Zufahrten 70% der Grundstücksfläche übersteigt, ist für den darüber hinaus reichenden Versiegelungsanteil im Verhältnis 1:1 eine extensive Begrünung von Dachflächen baulicher Anlagen mit Flachdächern herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Ausgenommen hiervon sind Belichtungsflächen für die oberen Geschosse und Dachflächen, auf denen sich technische Aufbauten befinden.

Die Flachdachkonstruktionen sind statisch so auszubilden, daß mind. 60 kg/qm Nutzlast bei wassergesättigtem Substrat zur Verfügung stehen.

Geänderte Fassung:

7.1 Pflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern

Je angefangener 750 qm überbauter bzw. befestigter Fläche müssen jeweils ein gebietsheimischer, standortgerechter Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm sowie drei gebietsheimische, standortgerechte Sträucher angepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Bestehende Bäume und Sträucher können auf die geforderte Anzahl der Bäume und Sträucher angerechnet werden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

7.2 Begrünung nicht überbauter Flächen

Nicht überbaute Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Lagerflächen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze verwendet werden, als Vegetationsfläche zu begrünen. Sie sind durch Pflanzung von standortheimischen Gehölzen sowie die Ansaat von Gräsern und samen tragenden Stauden zu gestalten und gärtnerisch zu unterhalten.

7.3 Stellplätze (Neuanlage)

Je 5 KFZ-Stellplätze ist ein Baum zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Diese Bäume können auf die festgesetzte Anzahl der Bäume unter Ziffer 7.1 angerechnet werden.

7.4 Fassadenbegrünung

(Ziffer 7.4 bleibt unverändert)

7.5 Dachbegrünung

Bei Neubauten sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern und deren dauerhafte Unterhaltung auszubilden. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Es ist ein nachweislicher Abflussbeiwert (Jahresmittel) von 0,6 zu erreichen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung). Bei Umsetzung der Dachbegrünung sollte die Vegetationsdecke artenreich aus Gräsern und Kräutern ausgebildet sein und möglichst den Typen Magerwiese oder Magerrasen entsprechen. Zur Ansaat wird die Verwendung von Heudrusch-Gut von Magerwiesen und Magerrasen aus dem Naturraum 125 empfohlen. Dachbegrünung in Verbindung mit (aufgeständerten) Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist möglich. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und Belichtungsflächen für die oberen Geschosse.

Flächen von Tiefgaragen, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt sind, sind mit einer Bodensubstratschicht von mind. 60 cm zu überpflanzen und somit intensiv zu begrünen.

Die Festsetzungen werden um folgenden Punkt ergänzt:

7.6 Liste zur Pflanzenverwendung

Bei den Begrünungsmaßnahmen ist gebietsheimisches Saatgut, Produktionsraum 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ (SD), Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ (lt. entsprechender Zertifikate z.B. Verband deutscher Wildsamens- und Wildpflanzenproduzenten eV (VWW) bzw. lt. Einzelnachweis) zu verwenden.

Bei den Gehölzpflanzungen sind Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" bzw. 5 "Schwarzwald, Württembergisch-Fränkisches Hügelland und Schwäbische-Fränkische Alb" lt. entsprechender Zertifikate z.B. Erzeugergemeinschaft für gebietsheimische Gehölze Baden-Württemberg w.V. (EzG-BW), Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern (EAB) bzw. lt. Einzelnachweis zu verwenden.

Ziffer 8 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25b BauGB)

Bisherige Fassung:

8.1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sowie sonstigen Gehölze, die außerhalb der überbaubaren Flächen stehen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang durch gleichartige zu ersetzen. In jeder Phase von Bauarbeiten, insbesondere bei Auf- und Abtragungsarbeiten im Wurzelbereich, sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu ergreifen.

Geänderte Fassung:

8.1 Fläche mit Bindungs- und Erhaltungsgebot

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Bäume und Sträucher sowie die bodennahe Vegetation dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind nur Pflegeschnitte zulässig. Bei natürlichem Abgang oder Notwendigkeit aus Gründen der Sicherheit ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Die Liste zur Pflanzenverwendung Ziff. 7.6 ist zu beachten.

Ziffer 9 Leitungsrecht (§9 (1) 21 BauGB)

Bisherige Fassung:

Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger freizuhalten.

Geänderte Fassung:

Gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden drei Leitungsrechte, zwei von der Turnstraße aus sowie eines von der Straße Am Rothenrain abgehend, zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Des Weiteren wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes von der Turnstraße ab zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen sind folgende Maßnahmen unzulässig:

- Erstellen von Bauwerken jeglicher Art, wie zum Beispiel Carports, hereinragende Balkone, Dächer, Geräteschuppen oder Ähnliches,
- Bepflanzen mit tiefwurzelndem Gehölz, ausgenommen sind Sträucher, Buschobst etc.,
- Befestigen des Geländes mit massiven Betonplatten, Gabionen, Steinmauern usw.,
- Lagern von Schuttgütern, Containern, Baustoffen oder sonstigen aufwendig umzusetzen-den Gütern,
- Aufstellen von Lastkränen und Befahren mit schwerem Gerät.

Ziffer 10 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§9 (1) 23 + 24 BauGB)
(Ziffern 10.1 und 10.2 bleiben unverändert)

Die Festsetzungen werden um folgende Punkte ergänzt:

10.3 Lärmschutzmaßnahmen Verkehrslärm

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen (vgl. Abbildung 1 Lärmpegelbereiche). Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

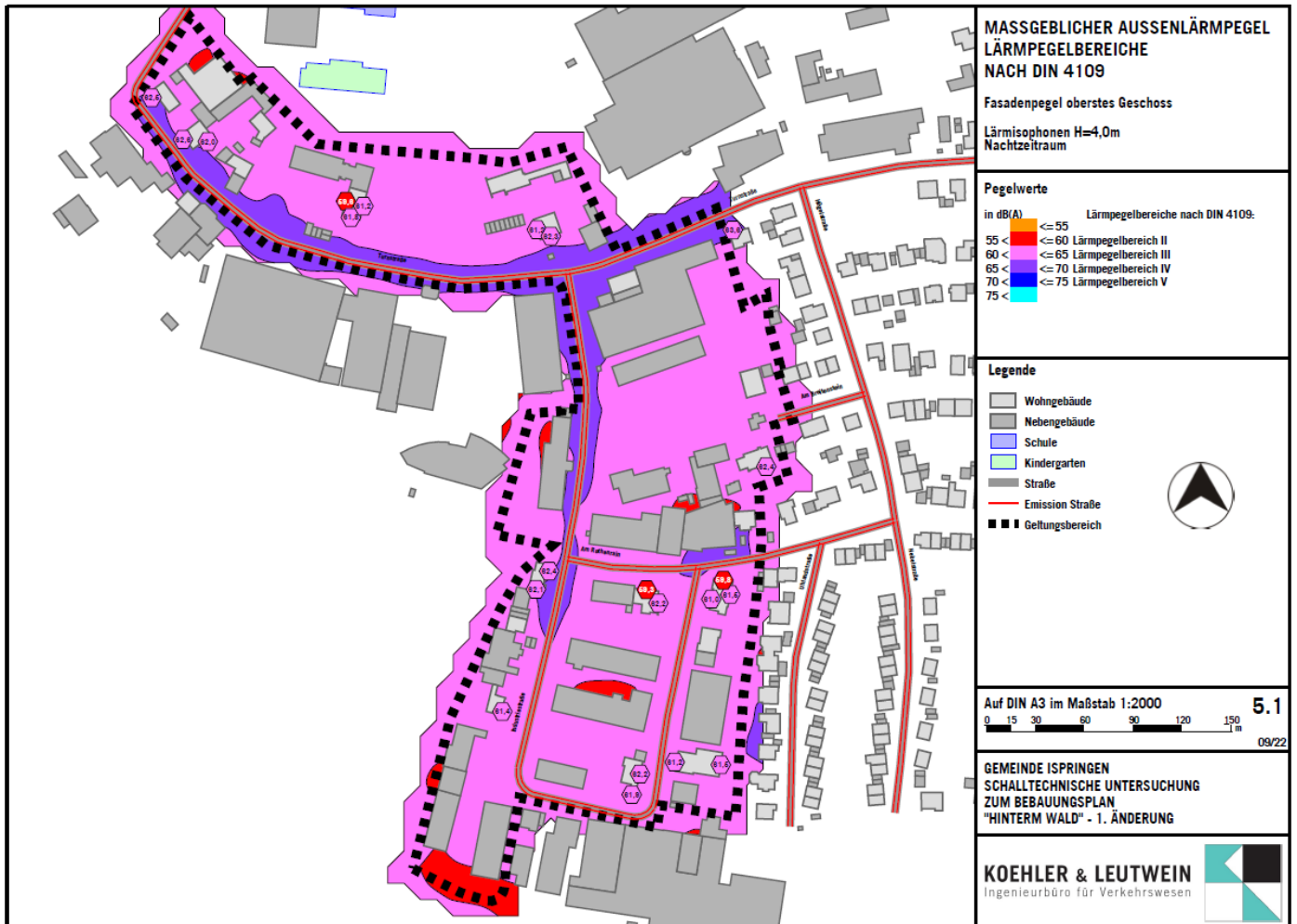


Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegelbereiche (Quelle: Koehler & Leutwein)

10.4 Lärmschutzmaßnahmen Gewerbelärm

Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2) wird das Bebauungsplangebiet in Flächen mit unterschiedlichen zulässigen Nutzungen gegliedert.

Es sind in den Teilflächen nur betriebliche Nutzungen zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Grundstück) pro qm Grundstücksfläche die nachfolgenden Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die Emissionskontingente geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung/m² der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen an.

Der Beurteilungspegel L_R am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes, gilt entsprechend den Vorschriften der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm vom 26.08.1998, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung. Das zulässige Immissionskontingent L_{IK} ergibt sich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der einzelnen Immissionskontingente L_{IK} der einzelnen Teilflächen am Immissionsort.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die in die Berechnung eingestellte Fläche heranzuziehen. Maßgeblich für den Nachweis der Immissionswirksamkeit sind die angegebenen Immissionsorte. Für die Gewerbeflächen im Geltungsbereich dürfen folgende Schalleistungspegel nicht überschritten werden (siehe untenstehende Abbildung 1 bzw. Anlage 5.2 der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Koehler & Leutwein):

Teilfläche I - $L_{EK} = 57/50$ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum
bei Fläche $F = 9752,44$ m²

Teilfläche II - $L_{EK} = 57/45$ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum
bei Fläche $F = 9052,64$ m²

Teilfläche III - $L_{EK} = 60/50$ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum
bei Fläche $F = 2940,56$ m²

Teilfläche IV - $L_{EK} = 58/43$ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum
bei Fläche $F = 9343,45$ m²

Teilfläche V - $L_{EK} = 58/43$ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum
bei Fläche $F = 5937,46$ m²

Teilfläche VI - $L_{EK} = 55/40$ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum
bei Fläche $F = 5554,32$ m²

Teilfläche VII - $L_{EK} = 60/43$ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum
bei Fläche $F = 8459,61$ m²

Teilfläche VIII - $L_{EK} = 58/43$ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum
bei Fläche $F = 10.372,70$ m²

Teilfläche IX - $L_{EK} = 55/40$ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum
bei Fläche $F = 5126,71$ m²

Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 12/2006, Abschnitt 5.

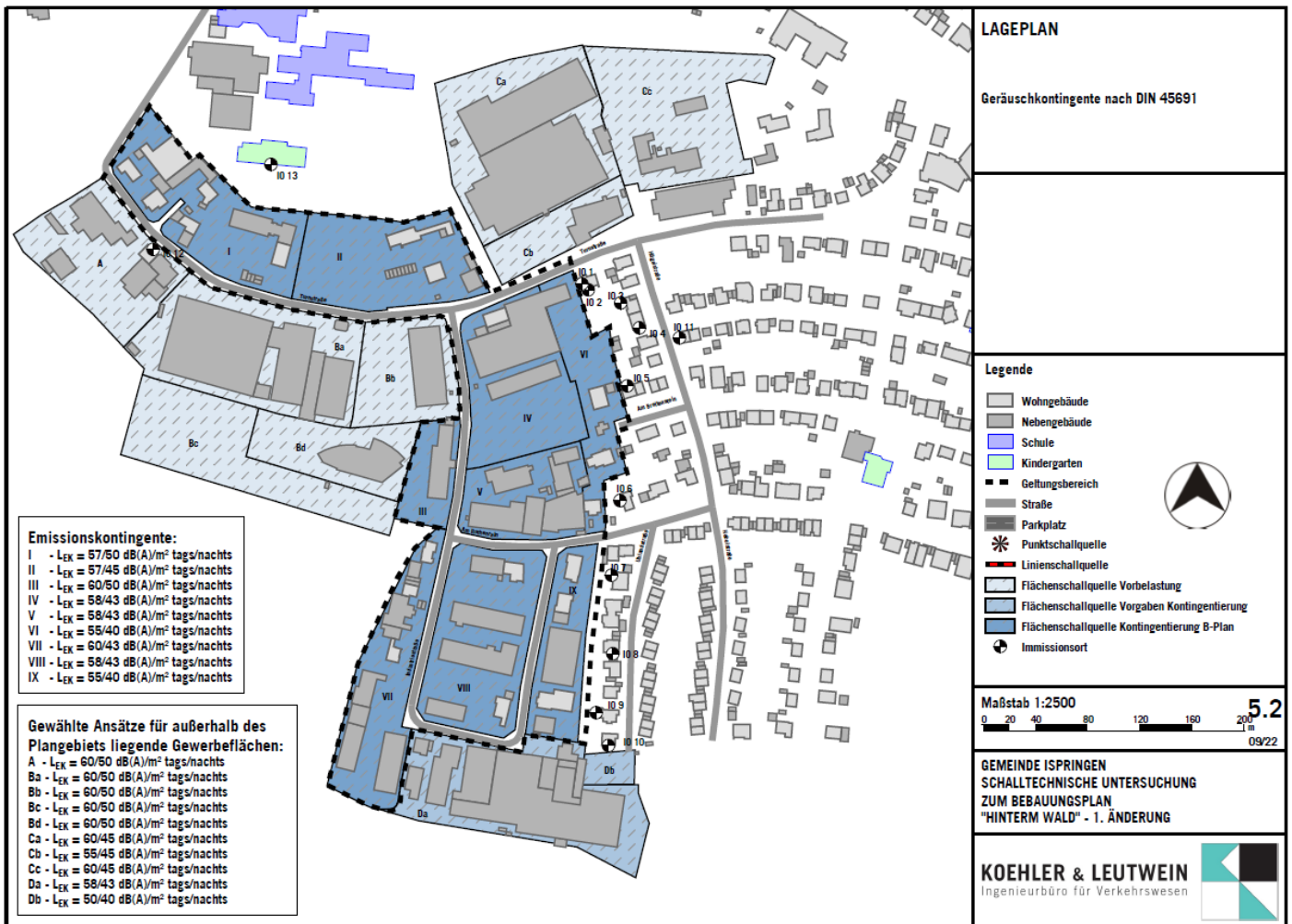


Abbildung 2: Geräuschkontingente (Quelle: Koehler & Leutwein)

C – Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich des Deckblatts gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinterm Wald“, welcher am 31.03.2000 in Kraft getreten ist, mit folgenden Änderungen:

Die örtlichen Bauvorschriften werden um folgenden Punkt ergänzt:

Ziffer 5

Dachform und Dachbegrünung

5.1 Die Dächer sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° auszuführen und mindestens extensiv zu begrünen (siehe planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 7.5).

Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachformen möglich. Diese sind ebenfalls mindestens extensiv zu begrünen (siehe planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 7.5).

Flächen von Tiefgaragen, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden, sind intensiv zu begrünen (siehe planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 7.5).

D – Hinweise

1 Umgang mit Niederschlagswasser

Es ist nach dem Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Gemeinde Ispringen (2012) für die im Geltungsbereich liegenden Flächen sicherzustellen, dass der Versiegelungsgrad trotz Erweiterung der Nachverdichtungsmöglichkeiten weiterhin eingehalten wird, um ein ausreichendes Volumen der Regenwasserbehandlungsanlagen zu gewährleisten. Diese nicht im AKP vorgesehene Mehrversiegelung kann schließlich durch verschiedene Maßnahmen reduziert werden. Falls auf den im Plangebiet vorhandenen bewaldeten Flächen oder den Grünflächen eine Versiegelung stattfindet, darf maximal der natürliche Abfluss abgeleitet werden. Eine Abflussreduzierung kann dann zum einen durch offeneporige Pflasterflächen, Gründächer, usw. erreicht werden. Für den Fall, dass die dadurch erreichbare Reduktion des Niederschlagswasserabflusses nicht genügt, um die Vorgaben des AKP zu erfüllen, sind auf den Grundstücken ausreichende Rückhaltevolumina mit ggf. gedrosseltem Abfluss vorzusehen. Anfallendes und kanalisiertes Niederschlagswasser muss daher vor Einleitung in die Mischwasserkanalisation auf den Privatgrundstücken z.B. in 2-Kammer-Zisternen zurückgehalten werden und kann dort zudem als Gieß- und Brauchwasser genutzt werden. Als Ableitungs- und Zwischenspeicheroption zu befürworten sind außerdem Grünmulden (i.d.R. 30 cm tief), welche die Prozesse Benetzung und Verdunstung sowie in geringerem Maße auch die Versickerung im Sinne des natürlichen Wasserkreislaufs begünstigen.

Neben der technischen Notwendigkeit zur Reduzierung des Abflusses, werden im Gemeindeentwicklungskonzept von Ispringen der Einbau von Zisternen und die Nutzung des Regenwassers für Brauchwasser zudem als wichtiger Beitrag zur Milderung der Auswirkungen des Klimawandels beschrieben. Hier können sich die Gewerbetreibenden vor Ort einbringen.

2 Altlasten

Sollten bei Untergrundarbeiten organoleptische (geruchliche oder farbliche) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist umgehend das Landratsamt Enzkreis – Umweltamt – zu informieren.

3 Maßnahmen zum Bodenschutz

Anfallender Bodenaushub sollte auf das unumgängliche Maß reduziert werden und das Material, wenn möglich auf dem Gelände zu Nivellierungszwecken verwendet werden, um die Abfuhr von Bodenmaterial zu begrenzen.

Für ggf. anfallende überschüssige Erdmassen wird empfohlen, im Sinne eines Verwertungskonzepts frühzeitig der Materialeignung entsprechend hochwertige Verwertungsmöglichkeiten aufzufinden. Überschüssiger Bodenaushub sollte durch Auftrag im Plangebiet wiederverwertet werden. Zwischengelagerter Boden muss regelkonform im Bereich der nicht zu überbauenden Flächen wieder eingebaut werden. Der nach Oberboden und Unterboden getrennt zwischengelagerte Boden wird nach Schichten getrennt und nur bei trockener Witterung aufgetragen. Dabei ist kein Befahren mit Radfahrzeugen zulässig. Im Baubetrieb sollten unvermeidliche Bodenbelastungen wie z.B. Verdichtungen auf das engere Baufeld beschränkt werden. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind. Für die Ermittlung der Verwertungseignung ist neben dem örtlichen Baugrundgutachten das Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“, Reihe Luft-Boden-Abfall, Ministerium für Umwelt und Verkehr und die DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ heranzuziehen.

Bei Baumaßnahmen sollte nur so viel Mutterboden abgeschoben werden, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Der Mutterboden ist seitlich ordnungsgemäß bis zur Wiederverwendung zu lagern.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass diese nur bei geeigneten Witterungsbedingungen erfolgen und sich auf das engere Baufeld begrenzen.

4 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder durch entsprechende Maßnahmen z.B. Verwendung von Milchglas oder farbigem Glas, mattierten oder halbtransparenten Scheiben, Verwendung von entspiegeltem Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 %, Vergrößerung der Abstände für die regelmäßige Reinigung der Glasscheiben (birgt zudem finanzielle Ersparnisse), Verwendung von Scheiben mit eingezättem oder gefrästem Streifenmuster, Anbringung von Außen- statt Innenjalousien (birgt zudem energetische Vorteile) zu minimieren.

5 Zeitpunkt von Gehölzrodungen

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe von § 39 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden. Auf diese Weise kann das Eintreten des Tötungsverbots gemäß § 44 (1) Nr.1 BNatSchG durch Zerstörung von Nestern freibrütender Vögel vermieden werden.

6 Abriss und Umbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden

Abriss- und Umbauarbeiten an Bestandsgebäuden dürfen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 31. Oktober erfolgen. Ist dies unvermeidbar, muss vor Beginn der Bauarbeiten durch einen Fachexperten sichergestellt werden, dass die betroffenen Bereiche nicht von gebäudebewohnenden Vögeln oder Fledermäusen genutzt werden.

7 Entfernung von Nistkästen

Nistkästen für Vögel dürfen im Sinne des Lebensstättenschutzes nach §44 (1) Nr. 3 BNatSchG nicht ersatzlos entfernt werden. Zudem sollten sie nicht während der allgemeinen Brutzeit von 1. März bis zum 31. August umgesetzt oder entfernt werden, um eine Tötung nach §44 (1) Nr. 1 BNatSchG durch Aufgabe bestehender Nester zu vermeiden. Vor Umsetzung oder Entfernung sind die Nistkästen auf einen möglichen Besatz durch Wintergäste wie z. B. Fledermäuse zu prüfen.

8 Waldabstand

Im Südwesten des Plangebiets grenzt ein Waldbestand an. Zum Schutz gegen eine potentielle Waldbrandgefährdung sind Feuerstätten weniger als 30 m vom Wald entfernt verboten, wenn sie nicht nachweislich gegen Funkenflug gesichert sind (gem. § 4 (3) Satz 1 LBO). Dies gilt jedoch nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als 30 m zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen (gem. § 4 (3) Satz 2 LBO).

Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass der Eigentümer/Bauherr bei einer baulichen Änderung einer rechtmäßig bestehenden Anlage eine Haftungsverzichtserklärung unterzeichnen muss.

E – Begründung

1 Planerfordernis

Die Stärkung und Weiterentwicklung der örtlichen Gewerbestandorte ist ein wichtiges Planungsziel der Gemeinde Ispringen. Das bestehende Ispringer Gewerbegebiet „Hinterm Wald“ beherbergt viele für die Gemeinde wichtige Gewerbebetriebe. Die Schaffung von Weiterentwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige Firmen kann eine Abwandern verhindern, Verkehr durch Ein- und Auspendeln der Arbeitnehmer zu auswandernden Firmen vermeiden, vorhandene Infrastrukturen erhalten, Neuerschließungen und Flächenverbrauch einschränken sowie dem sozialen Gefüge und dem Wohlstand unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen Ispringens dienen. Die Änderung des Planungsrechts im Plangebiet „Hinterm Wald“ soll als Motor für weitere Entwicklungen im Gewerbegebiet dienen. So soll die Nachverdichtung, also eine wirtschaftliche und sinnvolle Ausnutzung vorhandener Flächenpotenziale, im Vordergrund stehen. Hierdurch sollen Erweiterungsmöglichkeiten für die ansässigen Gewerbetreibenden geschaffen und ggf. Synergie-Effekte mit den bestehenden Strukturen hervorgerufen werden. Deshalb ist die Änderung des Bebauungsplans „Hinterm Wald“ zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich. Auch im Gemeindeentwicklungskonzept wird die Sicherung der zukunftsfähigen Entwicklung Ispringens bei gleichzeitiger flächeneffizienter Planung mit entsprechenden ökologischen, ökonomischen und sozialen Vorteilen als wichtiges Bestreben angeführt. Insgesamt gilt es den Zielkonflikt zwischen Bauen und Umweltschutz möglichst klein zu halten, was mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung angestrebt wird.

2 Änderung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Gemäß § 13a (4) BauGB gilt das auch für Bebauungsplan-Änderungen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans i.S.d. § 13a BauGB.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Die Grundflächen liegen zwischen 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalles); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalles zu beteiligen.

3 Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a BauGB

Da die Grundfläche ca. 52.000 qm beträgt, wurde durch das Büro faktorgruen aus Stuttgart eine überschlägige Prüfung unter der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien mit dem Datum vom 04.10.2022 durchgeführt, um zu verifizieren, dass die Änderung des Bebauungsplans „Hinterm Wald“ voraussichtlich zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führt. Auf den Bericht wird verwiesen.

Die Vorprüfung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der Darstellung des Sachverhaltes der Vorhabens- und Standortmerkmale des Bebauungsplans „Hinterm Wald“ - 1. Änderung und örtliche Bauvorschriften sind auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich nach dem derzeitigen Kenntnisstand voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Damit kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

4 Abgrenzung des Plangebiets

Für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Nummern 890, 891, 891/2, 891/3, 902, 902/1, 902/4, 902/5, 911/2, 911/4, 911/7, 948, 948/3, 948/4, 948/5, 5940/31, 5940/32, 5940/33, 5940/34, 5940/35, 5940/38, 5940/40, 5940/41, 5940/42, 5940/43, 5940/44, 5940/52, 5940/53, 5940/61, 5940/62, 5940/67, 7146, 7152, 7153, 7155, 7156, 7157, 7158, 7158/1, 7159, 7160, 7161 und 7162 sowie Teile der Flurstücke mit den Nummern 6322, 6470 und 6739.

5 Örtliche Gegebenheiten

Der ca. 7,7 ha große Geltungsbereich des Gewerbegebiets „Hinterm Wald“ liegt am südwestlichen Rand Ispringens. Das Gewerbegebiet wird von Osten her über die Turnstraße und über die Straße „Am Rothenrain“ erschlossen. Das Gebiet grenzt im Norden und Nordwesten an ein Schul- und Sportgelände. Im Südwesten befinden sich Waldflächen sowie weitere gewerbliche Nutzungen. Das gleiche gilt auch im nordöstlichen und südlichen Bereich, hier sind ebenfalls gewerbliche Nutzungen anzutreffen. Ausschließlich im Osten grenzt das Gewerbegebiet an reine Wohnbebauungen an.

Der Höhenunterschied zwischen der südlichen Schlaufe der Industriestraße und der nördlich verlaufenden Turnstraße beträgt ca. 15 m. Derselbe Höhenunterschied von ca. 15 m gilt zwischen dem östlichen Tiefpunkt und dem westlichen Hochpunkt der Turnstraße.

6 Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Ziel ist eine angemessene Nachverdichtung im bestehenden Gewerbegebiet, um Flächenressourcen zu schonen und durch den Erhalt von Grün- und Freiflächen im Außenbereich einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Gleichzeitig sollen den vorhandenen Betrieben so weit wie möglich notwendige Erweiterungsflächen zur Sicherung des Betriebsstandorts zur Verfügung gestellt werden. Um die Planungsziele umsetzen zu können, müssen daher bestimmte Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinterm Wald“ geändert werden. Hierbei gilt es unter anderem das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen (u. a. der GRZ) sowie die Art der baulichen Nutzung an die zukünftigen Ziele anzupassen. Außerdem soll die Wohnnutzung im Gebiet ausgeschlossen werden (Anmerkung: bestehende Wohnnutzungen fallen unter den Bestandsschutz). Aber auch im Bereich der Bauweise und der überbaubaren Flächen sollen die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans „Hinterm Wald“ angepasst werden, um die Planungsziele erreichen zu können. Des Weiteren werden die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Dachbegrünung und Dachform angepasst, wodurch ebenfalls zur weiteren nachhaltigen Gebietsentwicklung beigetragen werden soll.

7 Artenschutz

Durch das Fachbüro faktorgruen aus Stuttgart wurde eine Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse mit dem Datum vom 14.04.2022 durchgeführt, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Sie kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund der dichten Bebauung und der gegebenen Störungen nur bedingt Habitatpotenzial für planungsrelevante Arten auf. An den Gebäuden „Am Rothenrain 46“ und „Industriestraße 24“ sind geeignete Habitatstrukturen für den Mauersegler gegeben. Vor Beginn von Maßnahmen an diesen Gebäuden ist daher eine vertiefende Prüfung von

Mauerseglern durchzuführen um artenschutzrechtliche Betroffenheiten nach §44 (1) Nr. 2 & Nr. 3 zu klären.

Mit Ausnahme der Fledermäuse können sämtliche der in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelisteten Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Ein Großteil der Bestandsgebäude weist Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen genutzt werden könnten. Vor Beginn von Maßnahmen an Gebäuden ist daher eine vertiefende Prüfung von Fledermäusen durchzuführen um artenschutzrechtliche Betroffenheiten nach §44 (1) Nr. 2 & Nr. 3 zu klären.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 (1) Nr. 1 kann unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen V1, V2 und V3 (in den Hinweisen (Teil D) unter Ziffer 5 bis 7 genannt) verhindert werden.

8 Immissionsschutz

Zur Klärung immissionsschutzrechtlicher Belange wurde eine schalltechnische Untersuchung (September 2022) vom Büro Koehler & Leutwein aus Karlsruhe erarbeitet. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Hinterm Wald“ - 1. Änderung und Erweiterung in Ispringen wurde unter Berücksichtigung von Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden anhand der geltenden Richtlinien berechnet und beurteilt.

Durch Verkehrslärm ergeben sich im überwiegenden Teil des Plangebietes erhöhte jedoch in Bezug auf die Nutzung verträgliche Verhältnisse ohne Überschreitungen von Orientierungs- bzw. Grenzwerten. Für die Einhaltung der Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind im Bebauungsplan Festlegungen zu treffen.

Durch die zusätzliche Verkehrserzeugung des Plangebietes ergeben sich im Umfeld keine abwägungsrelevanten Erhöhungen der Lärmbelastung.

Durch die relative Nähe der bestehenden Wohnbebauung ergeben sich bereits heute Einschränkungen für alle Gewerbeflächen im Umfeld in Bezug auf ihre Lärmentstehung. Neben der Grundpflicht der Betreiber schädliche Umwelteinwirkungen zu verhindern, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar oder auf das Mindestmaß zu beschränken sind, ergeben sich mögliche Einschränkungen bei den vorgesehenen Nutzungsstrukturen im Plangebiet nicht durch eine Erweiterung von bestehenden Gewerbebetrieben, sondern aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld. Es wird empfohlen, im Bebauungsplanverfahren für die zu überplanenden Gewerbeflächen Geräuschkontingente auf Grundlage der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festzusetzen, um eine verträgliche Lärmbelastung für das Umfeld zu sichern. Hiernach ergeben sich im Tageszeitraum keine maßgeblichen bzw. im Erweiterungsbereich geringe Einschränkungen von Betriebstätigkeiten. Im Nachtzeitraum sind Einschränkungen erforderlich, sodass vor allem im Außenbereich hier nur in geringem Umfang bzw. keine Betriebstätigkeiten möglich sind.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen im Bebauungsplan stehen dem Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

9 Verkehrsuntersuchung

Zur Klärung verkehrlicher Belange wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (September 2022) vom Büro Koehler & Leutwein aus Karlsruhe erarbeitet. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die bestehenden Verkehrsverhältnisse bezüglich Verkehrsbelastungen des MIV, des Parkverkehrs und der Bedingungen der Anbindung an den ÖPNV sowie des nicht motorisierten Verkehrs untersucht.

Das Plangebiet weist grundsätzlich eine nur mäßige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz auf, da es nur über die Straßenzüge Turnstraße und Pforzheimer Straße bzw. umwegig über die Dammstraße (nicht für Schwerverkehr befahrbar) zu erreichen ist. Die im Plangebiet erhobenen Verkehrsbelastungen im Zuge der Turnstraße und Hügelstraße und Industriestraße können von den vorhandenen Straßenraumbreiten problemlos bewältigt werden. Eine maßgebliche Erhöhung der Verkehrsbelastungen, welche durch das Änderungsverfahren ausgelöst werden, ist nicht zu erwarten.

Der in einem gewissen Umfang erhöhter Parkdruck im Bereich des Plangebietes ergibt sich durch die geringe Anzahl von öffentlichen Stellplätzen vor allem im hinteren bzw. oberen Bereich des Plangebietes. Dieser bewirkt jedoch kein Überlaufen von Parkverkehren des Gewerbebetriebes auf die benachbarte Wohnbebauung in maßgeblichem Umfang.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die noch in zumutbarer Entfernung liegende Haltestelle der S-Bahn Karlsruhe – Pforzheim noch als hinreichend zu bezeichnen, wodurch die Wirtschaftlichkeit ergänzender ÖPNV-Angebote in Frage zu stellen ist. Einzelne ergänzende Fahrten durch einen Shuttleservice vom Haltepunkt der S-Bahn wären möglicher Weise auch betrieblich zu organisieren.

Zur Optimierung der Situation und der Nutzungsstrukturen des Fußgänger- und Radverkehrs wird die Erstellung einer Mobilitätsstation mit z. B. Leihfahrrädern und E-Scootern im Bereich des Haltepunktes empfohlen, um von hieraus die hinteren Bereiche des Plangebietes besser zu erschließen. Weiterhin ist auf die besondere Wichtigkeit von ausreichend und qualitativ ansprechenden Fahrradabstellanlagen auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken hinzuwirken.

10 Änderungsinhalte

Im Geltungsbereich gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil (Deckblatt) gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinterm Wald“ unverändert fort, es sei denn sie werden in einzelnen Punkten aus folgenden Gründen geändert:

10.1 Änderung in den planungsrechtlichen Festsetzungen:

Ziffer 1 Art der baulichen Nutzung

Begründung:

Aufgrund der städtebaulichen Situation des Gewerbegebiets mit vorhandenen Betrieben und bestehender Wohnbebauung im direkt angrenzenden Bereich wird gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4, 5, 6) BauNVO ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Im GEE sind nur solche Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Außerdem sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.

Um die noch übrigen Freiflächen dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten, werden Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Aus dem gleichen Grund werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, wodurch außerdem ein möglicher „Trading-Down-Effect“, also eine negative Beeinflussung des Gebiets durch einschlägige Milieubildung, verhindert werden kann. Auch Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen

betriebliches Wesensmerkmal ist, führen zu einer Milieubildung und einer Abwertung des Gebietsimage und sind deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Des Weiteren wird die Fläche für Gemeinbedarf im Norden des Gewerbegebietes zu einer weiteren Gewerbebaufläche umgewandelt. Mit der Erweiterung der Gewerbebaufläche erfolgt ein Lückenschluss zur Bedarfsdeckung lokaler Betriebe. Diese Änderung ist auch bereits in der derzeitigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vorgesehen.

Ziffer 2 Maß der baulichen Nutzung

Begründung:

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut bzw. der Oberkante der Flachdach-Attika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH ist im zeichnerischen Teil festgesetzt und darf mit technischen Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Solarkollektoren, Fotovoltaik) um bis zu 1,0 m überschritten werden. Zur Gebäudeaußenkante ist mit den Aufbauten ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im gesamten Geltungsbereich angehoben und an die zulässige Gebäudehöhe im zentralen Bereich des Gewerbegebietes angepasst. Durch die topographische Lage (unterhalb des westlich höher gelegenen Waldes) ist eine fernwirksame Beeinträchtigung des Landschaftsbilds nicht zu befürchten. Um das Wohnen im Osten des Geltungsbereichs nicht wesentlich zu stören, wird im Bereich des angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietes ausschließlich eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Die festgesetzten Bezugshöhen orientieren sich an den vorhandenen Straßenhöhen im Gebiet.

Ziffer 3 Bauweise

Begründung:

In der abweichenden Bauweise werden auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zugelassen, um die betrieblich notwendigen Gebäudeabmessungen zu ermöglichen. Durch den Verzicht auf die Längenbegrenzung, werden Erweiterungen bestehender Betriebe gewährleistet. Die möglichst einheitlichen Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen und ihre gewählten Abmessungen werden dem Anspruch, Nachverdichtung zu ermöglichen und gleichzeitig das erforderliche Maß an städtebaulicher Ordnung zu sichern, gerecht.

Ziffer 4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Begründung:

Durch die Beschränkung von Garagen und Nebenanlagen auf die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen werden die Randbereiche zur Landschaft und zu den Erschließungsstraßen von Einbauten freigehalten und die Freiflächenqualität des Gebiets entsprechend gesichert.

Ziffer 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Begründung:

Ziffer 6.2 zur Begrünung von Tiefgaragen wird durch die Umsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung ersetzt, da bereits da bereits unter Ziffer 7.5 auf die Begrünung von Tiefgaragen Bezug genommen wird. Mithilfe insektenfreundlicher Beleuchtung kann ein Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen erreicht werden. Insbesondere wird eine Beeinträchtigung von Insekten und indirekt von jagenden Fledermäusen vermieden.

Ziffer 7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**Begründung:**

Durch detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung soll der für ein Gewerbegebiet typische Versiegelungsgrad so weit wie möglich kompensiert und Eingriffe minimiert werden. So dient die Pflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern dem internen Ausgleich. Darüber hinaus kann mithilfe der Festsetzungen, beispielsweise der extensiven bzw. intensiven Begrünung von Dächern bzw. Tiefgaragen, eine Anpassung an den Klimawandel (Schaffung eines guten Mikroklimas trotz zunehmender Aufheizung der Flächen) erreicht und gleichzeitig ein ausgewogener Boden- und Wasserhaushalt im Plangebiet hergestellt bzw. erhalten werden. Des Weiteren können Lebensraumstrukturen für eine Besiedelung mit wildlebenden Tieren und Pflanzen entwickelt bzw. erhalten sowie eine Minimierung der Beeinträchtigung durch das Landschaftsbild hervorgerufen werden.

Ziffer 8 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**Begründung:**

Da im zeichnerischen Teil bislang keine Gehölze wie beschrieben gekennzeichnet waren und Nachverdichtungsmöglichkeiten an geeigneten Standorten eingeräumt werden sollen, entfällt diese Festsetzung. Unter Ziffer 7 werden zudem bereits konkrete Vorgaben hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie deren Erhaltung bzw. Ersatz gemacht.

Darüber hinaus wird durch die Änderung der Ziffer 8.1 das zuvor lediglich textlich erwähnte Pflanzgebot in ein Bindungs- und Erhaltungsgebot umgewandelt und in der Plangrafik gekennzeichnet. Dadurch wird der begrünte Schutzstreifen zur angrenzenden Wohnbebauung hin gewahrt, was nicht nur aus landschaftsplanerischer Sicht, sondern ebenfalls aus städtebaulichen Gründen begrüßt wird.

Ziffer 9 Leitungsrecht

Insgesamt werden drei Leitungsrechte sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt. Die Leitungsrechte gilt es zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger freizuhalten, da hier Abwasserkanäle über die privaten Grundstücksflächen verlaufen. Leitungsrechte wurden im Bebauungsplan zuvor lediglich textlich erwähnt, waren jedoch nicht im zeichnerischen Teil gekennzeichnet. Aufgrund dessen wurden die Leitungen teilweise mit Gebäuden überbaut. Die Gebäude genießen derzeit Bestandsschutz. Sollten sie jedoch künftig abgebrochen werden, sind die im Plan festgesetzten Flächen freizuhalten.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an der Turnstraße gilt es zugunsten der Allgemeinheit freizuhalten. Hierbei handelt es sich konkret um eine Feuerwehrezufahrt, die zugleich als Fußweg zur Erreichung der außerhalb des Plangebietes liegenden Nutzungen im Norden dienen kann. Des Weiteren verläuft ein Frischwasserkanal in diesem Bereich.

Ziffer 10 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen bzw. Festsetzungsvorschläge wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans übernommen. Somit sind die notwendigen schallschutztechnischen Anforderungen sichergestellt.

10.2 Änderungen der örtlichen Bauvorschriften:**Ziffer 5 Dachform und Dachbegrünung****Begründung:**

Hinsichtlich der angestrebten nachhaltigen Gebietsentwicklung sowie zugunsten des Mikroklimas und der Regenwasserretention sind Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° auszuführen und zu begrünen. Extensive Begrünungen von

Dachflächen der Nebenanlagen, Garagen / Carports und Tiefgaragen sind nach Ziffer 7.6 Teil B durchzuführen. Flächen von Tiefgaragen müssen, soweit sie nicht bebaut sind, intensiv begrünt werden und können damit ebenfalls einen positiven Beitrag hinsichtlich des Mikroklimas und der Entwässerung des Gebietes leisten. Die Forcierung von Dachbegrünung wird aus stadtplanerischer Perspektive auch im Gemeindeentwicklungskonzept als wichtiges kommunales Ziel genannt und soll durch die Bebauungsplanänderung weiter vorangetrieben werden.

Ispringen, den

.....
Thomas Zeilmeier
Bürgermeister