

# Begründung

zum

## Bebauungsplan-Nr. 760 - Gewerbegebiet Meerheck-

Gemarkung Heimbach

Teilbereiche der Flure 3, 4, 5 und 6

### Inhaltsverzeichnis

1. **Verfahrensübersicht**
2. **Grundlagen der Planung**
  - 2.1 Lage/Größe des Plangebietes
  - 2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan
  - 2.3 Nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzone
3. **Planerische Rahmenbedingungen**
  - 3.1 Gutachterliche Stellungnahmen
    - 3.1.1 Landespflegerischer Planungsbeitrag
    - 3.1.2 Schalltechnische Untersuchung
    - 3.1.3 Verkehrstechnische Untersuchung
  - 3.2 Örtliche Gegebenheiten
    - 3.2.1 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet
    - 3.2.2 Vorhandene Erschließung
4. **Darstellung der beabsichtigten Planung**
  - 4.1 Anlaß der Planung
  - 4.2 Geplante Erschließung
    - 4.2.1 Anbindung an das überörtliche Straßennetz
    - 4.2.2 Innere Erschließung des neuen Gewerbegebietes
      - 4.2.2.1 Wegemäßige Erschließung
      - 4.2.2.2 Versorgungsleitungen
  - 4.3 Gewerbliche Bauflächen-Art der baulichen Nutzung
  - 4.4 Gewerbliche Bauflächen-Maß der baulichen Nutzung
  - 4.5 Immissionsschutzrechtliche Anforderungen
5. **Landespflegerischer Planungsbeitrag/Eingriffs-/Ausgleichsregelungen**
  - 5.1 Landespflegerischer Planungsbeitrag
  - 5.2 Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe
    - 5.2.1 Vermeidung
    - 5.2.2 Ausgleich
6. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
7. **Bodenordnung**
8. **Kosten des Verfahrens**

## 1. Verfahrensübersicht

Der Rat der Stadt Neuwied beschloß am 01.09.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 760 –Gewerbegebiet Meerheck–.

Am 15.10.1997 wurde eine Plangebietserweiterung, sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Am 27.10.1997 fand die vorgezogene Bürgerversammlung gemäß § 3 Abs.1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 26.11.1997 bis zum 15.01.1998.

Das weitere Verfahren wurde nach dem am 01.01.1998 in Kraft getretenen neuen Bau-gesetzbuch durchgeführt.

Die Offenlegung der Planung erfolgte mit öffentlicher Bekanntmachung am 04.02.1998 in der Rhein-Zeitung und wurde in der Zeit vom 12.02.1998 bis zum 13.03.1998 durch-geführt.

Die während der Offenlage eingegangenen Anregungen wurden im Rahmen der Abwä-gung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in der Stadtratssitzung am 30. April 1998 behandelt. In gleicher Sitzung wurde über die Flächennutzungsplan-Änderung abschließend beschlos-sen. Aufgrund der Abwägung der Anregungen zum Bebauungsplan wurde eine erneute Offenlegung erforderlich. Diese soll im Juli/August 1998 durchgeführt werden.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Lage/Größe des Plangebietes

Das zur Überplanung anstehende Gebiet befindet sich im Stadtteil Block nördlich der B 42 im Bereich der Anschlußstelle.

Es wird begrenzt im Osten vom Wirtschaftsweg Nr. 117/1 (Meerpfad), im Norden und Westen von landwirtschaftlicher Nutzfläche und im Süden von der B 42.

Durch das Gebiet verläuft von Norden nach Süden die L 259 (Mittelweg).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 18,5 ha.

### 2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied von 1983 stellt für das zu überplanende Gebiet nördlich der B 42 und östlich der L 259 'gewerbliche Baufläche' sowie nördlich davon 'landwirtschaftliche Fläche' dar.

Der westlich der L 259 gelegene Planbereich wurde beim Antrag auf Genehmigung des Flächennutzungsplanes von 1983 ausgenommen und ist bis heute ohne rechtskräftige Darstellung.

Für diesen Bereich und für eine Flächenarrondierung im nordöstlichen Plangebiet wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Auf die geänderte Planzeichnung und den Erläuterungsbericht wird an dieser Stelle verwie-sen.

## **2.3 Nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzone**

Mit Rechtsverordnung der Bezirksregierung Koblenz vom 17.04.1991 wurden für einen Teil der Stadt Neuwied Wasserschutzzonen festgesetzt. Das gesamte Plangebiet Nr. 760 befindet sich in der Wasserschutzzone III A. Ein entsprechender Hinweis hierauf erfolgt in den textlichen Festsetzungen Teil A.

Die Festsetzung wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und ist unabhängig von den übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan zu beachten.

## **3. Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Gutachterliche Stellungnahmen**

Zur Ermittlung des Abwägungsmaterials wurden im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens verschiedene gutachterliche Stellungnahmen eingeholt.

#### **3.1.1 Landespflegerischer Planungsbeitrag**

Der gemäß § 17 Landespflegegesetz geforderte landespflegerische Planungsbeitrag wurde vom Landschaftsbüro Schnug-Börgerding aus Altenkirchen erstellt.

Weitere Ausführungen zur Ermittlung und Bewertung des Eingriffs und des beabsichtigten Ausgleichs erfolgen unter Pkt. 5 dieser Begründung.

#### **3.1.2 Schalltechnische Untersuchung**

Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch die Bundesstraße Nr. 42 und die Landesstraße L 259 auf das Plangebiet wurde vom TÜV-Rheinland ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Weitere Ausführungen hierzu erfolgen unter Pkt. 4.5 dieser Begründung.

#### **3.1.3 Verkehrstechnische Untersuchung**

Zur verkehrlichen Erschließung des neuen Gewerbegebietes sieht die Planung die Errichtung einer Kreisverkehrsanlage an der Anschlußstelle B 42 vor.

Mit der verkehrstechnischen Untersuchung, die vom Ingenieurbüro Vertec aus Koblenz durchgeführt wurde, soll der Nachweis geführt werden, daß das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Anbindung des Gewerbegebietes an das überörtl. Straßennetz mit ausreichender Sicherheit und störungsfrei abgewickelt werden kann. Weitere Ausführungen erfolgen unter Pkt. 4.2.1 dieser Begründung.

## **3.2 Örtliche Gegebenheiten**

### **3.2.1 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet**

Entlang der östlichen Planungsgrenze ist bereits eine großflächige gewerbliche Nutzung vorhanden.

Vereinzelt im Plangebiet anzutreffen, ist eine 1- bis 2-geschossige Einzelhausbebauung.

Des Weiteren befinden sich aus der beendeten gewerblichen Nutzung (Bimsabbau) bauliche Anlagen im Gebiet, die größtenteils verfallen sind und nicht weiter genutzt werden können.

Teilbereiche werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

### **3.2.2 Vorhandene Erschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über den Wirtschaftsweg 'Meerpfad', der nördlich der B 42 parallel zu dieser verläuft.

Über diesen Weg und städtische Flurstücke werden derzeit die vorhandenen gewerblichen Betriebe erschlossen.

Durch eine Unterführung ist das Plangebiet an den südlich der B 42 gelegenen Teil des Stadtteil Block angebunden.

Eine weitere Anbindung besteht über den Wirtschaftsweg 'Meerheck', der Richtung Norden in die Mainzer Straße übergeht und in der 'Siedlung Vierzig Morgen' beginnt.

Eine Kanalisation ist im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

## **4. Darstellung der beabsichtigten Planung**

### **4.1 Anlaß der Planung**

Verschiedene Faktoren waren ausschlaggebend zur Überplanung des Gebietes.

Zum einen beabsichtigen die vorhandenen gewerblichen Betriebe sich baulich zu erweitern. Hierfür sind zuvor die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und die bisher nur provisorisch vorhandene Erschließung zu verbessern.

Des Weiteren liegt das gesamte Gebiet -wie unter Pkt. 2.3 beschrieben- in der Wasserschutzzone III A. Zur Erfüllung der Auflagen aus dieser Rechtsverordnung ist die Kanalisation der vorhandenen Nutzungen notwendig. Die hierfür benötigten Trassen können jedoch nur durch eine Planung, in der die Erschließung rechtsverbindlich festgesetzt wird, von der Stadt bereitgestellt und bestimmt werden.

Weiterhin sollen mit der Realisierung des Gebietes neue gewerblich zu nutzende Baugrundstücke geschaffen werden, zur Deckung der hohen Nachfrage und damit verbunden zur Ansiedlung neuer Betriebe und der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen.

## **4.2 Geplante Erschließung**

### **4.2.1 Anbindung an das überörtl. Straßennetz**

Im Bereich des vorhandenen Knotenpunktes Auf-/Abfahrt B 42/L 259/Meerpfad ist die Einrichtung einer kleinen Kreisverkehrsanlage geplant.

Durch die Überplanung des Knotenpunktes soll gleichzeitig, mit der verkehrsgerechten Anbindung des neuen Gewerbegebietes, die derzeit vorhandene unbefriedigende Situation am Einmündungsbereich Auf-/Abfahrt B 42/L 259 verbessert werden.

Die vorhandenen und neu entstehenden Gewerbegrundstücke haben so eine unmittelbare Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Zeit- und kostenintensive Umwege für Gewerbetreibende können vermieden werden.

Durch die Neugestaltung dieses vorhandenen Knotenpunktes entfällt eine weitere Anbindungsstelle, wie sie bei früheren Plankonzeptionen überlegt wurde, bei denen die Anbindung ca. 200 m nördlich von der L 259 abgehend in das Gewerbegebiet führte.

Die Funktionsfähigkeit des Kreisverkehrs wird durch das vom Büro Vertec erstellte Gutachten nachgewiesen. Als Ergebnis aus diesem Gutachten kann festgehalten werden, daß sowohl der derzeit vorhandene Verkehr als auch das neue erzeugte Gewerbegebietsverkehrsaufkommen ohne Leistungsfähigkeitsprobleme abgewickelt werden können. Auch spätere Zunahmen können aufgefangen werden, ohne daß Rückstauungen zu erwarten sind.

Da sich aus Richtung Heimbach-Weis kommend ein Engpaß ab dem Prognosehorizont 2004 ergeben kann, der zu Rückstauungen auf der L 259 führen kann, wird ein freier Rechtsabbiegefahrstreifen am Kreisverkehr vorbei zur Auffahrt B 42 mit eingeplant. Hierdurch werden die planerischen Voraussetzungen bereits jetzt geschaffen, um auch zu einem späterem Zeitpunkt die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gewährleisten zu können.

Behinderungen durch Rückstau auf die B 42 sind nicht zu erwarten.  
Die zu erwartende Verkehrsqualität ist insgesamt mit gut zu bewerten.

Gegenüber der heutigen Situation wird nach Ausbau des Kreisverkehrsplatzes der schnell fahrende Verkehrsstrom auf der L 259 hinsichtlich der Geschwindigkeit negativ beeinflusst, er muß daher langsam fahren. Durch die langsame Geschwindigkeit sind jedoch die Konflikte für den von der B 42 kommenden Verkehrsstrom und den Linkseinstrom auf die B 42 abgebaut. Die Verkehrssicherheit wird erhöht.

## 4.2.2 Innere Erschließung des neuen Gewerbegebietes

### 4.2.2.1 Wegemäßige Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über ein neu zu errichtendes Straßennetz abgehend von der unter Punkt 4.2.1 geplanten Kreisverkehrsanlage.

Die im Plan festgesetzten Planstraßen A, B und C werden entsprechend den Vorgaben der EAE in einer Gesamtbreite von 12,00 m ausgewiesen. Diese setzt sich zusammen aus einer Fahrbahnbreite von 6,50 m, beidseitigen Bürgersteigen von je 1,50 m und einem einseitig angeordneten Parkstreifen von 2,50 m. Am Ende der Planstraßen A und C werden Wendeanlagen von 25,0 m Durchmesser im Fahrbahnbereich festgesetzt, die sich in Ihren Abmessungen ebenfalls an der EAE orientieren. Über diese neue Planstraßen können alle vorhandenen und neuen gewerblichen Bauflächen erschlossen werden.

Nach erfolgter erster Offenlegung des Plan-Entwurfes erfolgte aufgrund der im Rahmen der Abwägung eingegangenen Anregungen die Reduzierung der Planstraße C um 8.0 m. Dadurch bedingt sind keine Einschränkungen der Funktionsfähigkeit des Straßennetzes zu erwarten.

Die Funktion des Wirtschaftsweges 'Meerpfad' als Erschließungsstraße wird nach erfolgtem Ausbau der neuen Planstraßen in Zukunft entfallen. Er wird mit Realisierung der Planung als Fuß- und Radwegeverbindung sowie als Wirtschaftsweg für Unterhaltungsarbeiten dienen. In seinen Abmessungen soll er von daher erhalten bleiben. Ein Rückbau ist nicht vorgesehen, da sich im Bereich der Trasse Leitungen der Stadtwerke befinden und die Fläche demzufolge im Eigentum der Stadt verbleiben soll.

Die südlich der B 42 vorhandene Fa. Breuer hat in den letzten Jahren ihre Betriebsflächen auf die nördliche Seite (südöstl. Grundstück im Plangebiet) ausdehnen müssen. Von daher ist die Aufrechterhaltung der Unterführung erforderlich. Von der Unterführung wird über einen Teil des 'Meerpfades' eine neue Erschließungsstraße zur Planstraße C geführt, so daß alle vorhandenen Nutzungen an das neue Verkehrsnetz angebunden sind.

Da bereits jetzt absehbar ist, daß die Fa. Breuer weitere Flächen zur Vergrößerung ihres Betriebes benötigen wird und eine Erweiterung nur in Richtung Norden möglich sein wird, soll der Wirtschaftsweg 'Meerpfad' in diesem Bereich nach Süden parallel zur B 42 verlegt werden. So kann eine zusammenhängende gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

Nördlich der Wendeanlage der Planstraße A wird eine Fläche freigehalten, um ggf. zu einem späteren Zeitpunkt die Möglichkeit für eine Erweiterung des Gewerbegebietes offenzuhalten.

Die Fläche wird als 'öffentliche Grünfläche' ausgewiesen.

#### 4.2.2.2 Versorgungsleitungen

##### a) Kanalisation

Wie unter Pkt. 3.2.2 ausgeführt, ist eine Kanalisation für das gesamte Gebiet noch nicht vorhanden.

Von der Abwasserbeseitigung der Stadt Neuwied erfolgte parallel zu diesem Bebauungsplan-Verfahren eine Neuberechnung des Abwasserkatasters. Danach ist für die Kanalisation der Bau von Kanalrückstauräumen in den Planstraßen B und C erforderlich, die im Zuge der Kanalarbeiten mit errichtet werden sollen.

##### b) Gas- und Wasserversorgung/Löschwasserversorgung

Die Gas- und Wasserversorgung kann durch Netzerweiterung sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung ist mit 96 cbm/h bei 1,5 bar Restfließdruck sichergestellt.

Vorhandene Leitungen werden, sofern sie nicht in öffentlichen Flächen liegen, durch Leitungsrechte gesichert.

##### c) Stromversorgung

Für die gesicherte Stromversorgung wird im Bebauungsplan im Bereich der Planstraße B eine Fläche von 20 m<sup>2</sup> für die Errichtung einer Transformatorenstation ausgewiesen.

Des Weiteren wird ein Leitungsrecht zugunsten der Kraftversorgung Rhein-Wied AG für die Verlegung des durch das Gebiet verlaufenden 20 KV-Erdkabels festgeschrieben. Das z. Zt. vorhandene Kabel wird von der Kraftversorgung bei Erschließung des Gebietes in den Bereich des Leitungsrechtes verlegt.

Nach erfolgter erster Offenlage wurde die Lage des Leitungsrechtes sowie der Standort der Trafo-Station um einige Meter in östliche Richtung verschoben. Die grundbuchmäßige Festschreibung des Leitungsrechtes sowie die flächenmäßige Zuteilung für die Trafo-Station wird im Rahmen der anschließenden Bodenordnung erfolgen.

#### 4.3 Gewerbliche Bauflächen - Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden die zu bebauenden Flächen als 'gewerbliche Bauflächen' festgesetzt. Die nördl. Abgrenzung der Bauflächen orientiert sich dabei einerseits an den Vorgaben aus der vorbereitenden Bauleitplanung, andererseits werden im nordöstl. Bereich die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt. Für das dort gelegene bereits gewerbl. genutzte Grundstück (Fa. Deumel) wird das Gewerbegebiet entgegen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bis zum Wirtschaftsweg 'Meerheck' ausgedehnt. Demgegenüber werden die nördl. der Fa. Deumel zum Teil noch dargestellten Gewerbeflächen reduziert und als 'landwirtschaftliche Nutzfläche' ausgewiesen. Dies entspricht dem Wunsch des Eigentümers dieser Flächen, der als Landwirt die Flächen in landwirtschaftl. Nutzung behalten

möchte. Für diesen Flächentausch wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert.

Die Grundstücksgrößen der neu zu bildenden Baugrundstücke werden im Rahmen des sich anschließenden Umlegungsverfahrens festgelegt werden. Die Planung läßt eine flexible Aufteilung zu, so daß Grundstücke ab ca. 2000 m<sup>2</sup> aufwärts zugeteilt werden können.

Nach erfolgter erster Offenlage werden die zukünftigen gewerblichen Bauflächen neu aufgeteilt. Bedingt durch die Reduzierung der Planstraße C und die Verschiebung des von Norden nach Süden verlaufenden festgesetzten Grünstreifens in östliche Richtung werden die Grundstücke östlich der Planstraße A einen größeren Zuschnitt erhalten, wobei jedoch am Planungsziel einer flexiblen Aufteilung festgehalten werden kann.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, wobei in Verbindung mit § 1 BauNVO einige Modifizierungen vorgenommen werden.

So sollen die nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal sowie für Betriebsinhaber allgemein zugelassen werden.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden generell ausgeschlossen.

Die Grundstücke im Gewerbegebiet sollen in erster Linie dem produzierenden und Dienstleistungsgewerbe zur Verfügung stehen. Vergnügungsstätten sind in verschiedenen anderen Bereichen in der Stadt Neuwied zulässig und sollen daher in vorliegendem Gebiet für nicht zulässig erklärt werden.

Zu den gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO zulässigen 'Gewerbebetrieben aller Art' zählen auch Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht unter § 11 Abs. 3 BauNVO fallen und somit lediglich in Kern- und Sondergebieten zulässig sind. Hierdurch sind beispielsweise Märkte bis zu 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ein innenstadtrelevantes Sortiment anbieten, in Gewerbegebieten allgemein zulässig.

Diese Nutzungen sollen im Gewerbegebiet 'Meerheck' aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden. Daher wird im Textteil festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.

Ziel ist es dabei, die Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs insbesondere an Nahrungs- und Genußmitteln wohnungsnah und möglichst ohne Benutzung von Verkehrsmitteln zu erreichen und die Ortskerne und die Innenstadt zu stärken.

Beide Zielvorgaben lassen sich aufgrund der isolierten Lage des Gewerbegebietes dort nicht realisieren.

Für den Stadtteil Block wird parallel zu dieser Planung ein Bebauungsplan im Umfeld von Kirche und Bürgerhaus aufgestellt, dessen Ziel neben der Ausweisung von Wohngrundstücken es ist, eine 'neue Mitte' zu schaffen, zu der auch Einrichtungen für den tägl. Bedarf gehören sollen.

Ausgenommen von der generell festgesetzten Unzulässigkeit und ausnahmsweise zulässig sind demgegenüber Einzelhandelsbetriebe, die dem Bauhaupt- und Nebengewerbe,

dem Kfz-Gewerbe, dem Gartengewerbe oder Möbelbranche angehören, sofern keine Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO von ihnen ausgehen.

Diese Betriebe üben in der Regel aufgrund ihrer Angebotsstruktur auf die zentralen Versorgungsbereiche keine negativen Auswirkungen aus. Darüber hinaus benötigen sie eine Grundstücksfläche und aufgrund ihres flächenintensiven Angebotes einen Raumbedarf, der in den kleinteilig strukturierten Stadtteilen zu erheblichen städtebaulichen Spannungen führen würde.

Durch die getroffene Regelung kann der Ansiedlung von Produktions- und Dienstleistungseinrichtungen in Verbindung mit einer Stärkung der Arbeitsplatzfunktion des Gebietes Priorität eingeräumt werden.

Aufgrund des südlich der B 42 gelegenen Wohngebietes wird eine Untergliederung des Gewerbegebietes nach der Zulässigkeit von bestimmten Betriebsarten gem. dem Abstandserlaß des Ministeriums für Umwelt vom 26. Februar 1992 vorgenommen.

Für die gewerblichen Bauflächen -direkt gegenüber des Wohngebietes- werden diejenigen Betriebsarten ausgeschlossen, die in die Abstandsklassen 1 bis 6 eingeordnet werden. Für den übrigen Planbereich werden entsprechend die Betriebsarten der Abstandsklassen 1-5 ausgeklammert.

Durch diese Untergliederung, den Abstand von im Mittel 70,0 m zwischen Wohn- und neuem Gewerbegebiet und der vorhandenen Lärmschutzwand bzw. dem Grünwall, werden negative Auswirkungen des Plangebietes auf schutzwürdige Nutzungen nicht befürchtet.

#### **4.4 Gewerbliche Bauflächen - Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt, durch Festsetzungen der Grund- und Geschößflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

Die Grund- und Geschößflächenzahlen liegen in einem Bereich, der gem. § 17 BauNVO nicht überschritten werden soll. Für die Grundstücke, die den Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft auf dem Grundstück selbst festschreibt, wird eine Grundflächenzahl von 0,65 festgesetzt. Nähere Erläuterungen hierzu siehe Punkt 5.2.2 dieser Begründung.

Als Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Plangebiet eine einheitliche Festsetzung getroffen, ebenso für die Höhenbegrenzung. Sie orientieren sich an den üblichen in Gewerbegebieten geforderten Größenordnungen.

#### **4.5 Immissionsschutzrechtliche Anforderungen**

Das neue Gewerbegebiet soll -wie unter Pkt. 2.1 beschrieben- unmittelbar an der Bundesstraße Nr. 42 und der Landesstraße L 259 entstehen.

Um die Geräuscheinwirkungen durch diese beiden Hauptverkehrswege auf das Plangebiet beurteilen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Hinsichtlich der Berechnung der Verkehrsgeräuschsituation wird auf das TÜV-Gutachten Nr. 933/709712 verwiesen.

Als Ergebnis ist festzustellen, daß die Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche nach DIN 18005 im Plangebiet zur Tages- und Nachtzeit teilweise überschritten werden.

Da auf die Ausweisung neuer Gewerbeflächen an dieser Stelle jedoch nicht verzichtet werden soll (siehe hierzu auch Pkt. 4.1 -Anlaß der Planung) und aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen (die B 42 liegt rd. 2,0 m höher als das Plangebiet) nicht festgesetzt werden, werden zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden mit schutzbedürftiger Nutzung passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben.

In der Planzeichnung werden daher die Lärmpegelbereiche (lt. Gutachten ist der maßgebliche Außenlärmpegel der Beurteilungspegel zur Tageszeit) III, IV und V eingetragen und in den textlichen Festsetzungen Regelungen betreffend die Ausführungen von Fenstern/Fenstertüren und Dächern ausgebauter Dachgeschossen getroffen.

Weiterhin wird festgeschrieben, daß im gesamten Plangebiet in Schlafräumen fensterunabhängige Lüftungen anzubringen sind, so daß für die im Plangebiet evtl. zu errichtenden schutzbedürftigen Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

## **5. Landespflegerischer Planungsbeitrag/Eingriffs- Ausgleichsregelungen**

### **5.1 Landespflegerischer Planungsbeitrag**

Die mit der Erstellung des Bebauungsplanes verbundenen und ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sind planerisch zu bewältigen.

Art und Umfang von Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind soweit sie im Rahmen der Abwägung aller Belange vorgehen im Bebauungsplan festzusetzen und zuzuordnen.

Für die Ermittlung des Eingriffs wird auf die umfangreichen Ausführungen des zu diesem Bebauungsplan erstellten landespflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

Ausgehend von der Bestandserfassung werden landespflegerische Zielvorstellungen für die einzelnen Faktoren Boden - Wasser - Klima - Arten- und Biotopschutz und des Landschaftsbildes formuliert und eine Wirkungsanalyse mit dem beabsichtigten Eingriff erstellt.

Abschließend erfolgen Vorschläge für die textlichen Festsetzungen zur Landespflege und Grünordnung.

## 5.2 Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe

### 5.2.1 Vermeidung

Auf die unter Pkt. 4.1 aufgeführten Gründe, die Anlaß zur Planung sind, wird verwiesen. Hierzu zählen vor allem die Bestandssicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Betriebe sowie die Schaffung neuer Baugrundstücke für die Ansiedlung von neuem Gewerbe verbunden mit der Schaffung von Arbeitsplätzen, so daß im Rahmen der Abwägung die Forderung nach kompletter Vermeidung des Eingriffes, diese zurückgestellt werden muß.

Regelungen zur Reduzierung des Eingriffes werden in den textlichen Festsetzungen getroffen.

### 5.2.2 Ausgleich

Entsprechend den Vorgaben und Empfehlungen des landespflegerischen Planungsbeitrages werden auf den ausgewiesenen Baugrundstücken umfangreiche Regelungen getroffen, die als Ausgleich für den beabsichtigten Eingriff dienen.

Dabei werden nur diese Festsetzungen übernommen, die einen bodenrelevanten Bezug haben und für den Bauherrn zumutbar zu realisieren sind.

Aufgrund der gewünschten flexiblen Aufteilung der Grundstücke ist es nur für die Baugrundstücke entlang der L 259 und der B 42 sowie in den Eckbereichen der Planstraße A möglich, ausreichende Flächen für den Ausgleich auf den Baugrundstücken selbst zur Verfügung zu stellen. Für diese Grundstücke wird eine Grundflächenzahl von 0,65 festgesetzt.

Für die übrigen neu zu überbauenden Flächen wird eine Sammelausgleichsfläche westlich der L 259 im Eckbereich mit der B 42 ausgewiesen. Diese Fläche befindet sich im Besitz der Stadt und wird den Flächen mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 bzw. 0,75 zugeordnet, wobei die bebauten Flächen nicht berücksichtigt werden.

Mit der Zuordnung eines prozentualen Anteils dieser Sammelausgleichsfläche und der 20 bzw. 25 % nicht überbaubaren Grundstücksfläche entspricht der Grünanteil der mit einer GRZ von 0,75/0,8 festgesetzten Flächen, dem Grünanteil der mit einer GRZ von 0,65 festgesetzten Flächen. So kann eine Gleichbehandlung aller Flächen gewährleistet werden und ein Ausgleich für den beabsichtigten Eingriff geschaffen werden.

Ein weiterer Ausgleich ist für den Eingriff, der durch die Anlegung der Erschließungsstraßen vorgenommen werden muß, erforderlich. Im Bereich der Erschließungsstraßen werden auf den festgesetzten Flächen des Straßenbegleitgrüns Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Des weiteren wird eine weitere Ausgleichsfläche, die südlich der oben beschriebenen Sammelausgleichsfläche gelegen ist, festgesetzt und dem Eingriff 'Straße' zugeordnet. So kann auch hierfür ein Ausgleich geschaffen werden.

## **6.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden nur in einem sehr begrenzten Maße getroffen, um eine möglichst große Gestaltungsfreiheit für den Bauherrn zu ermöglichen.

Die Regelungen betreffen die Anlage von Werbeanlagen, um ein einheitliches geordnetes Bild im Gewerbegebiet zu erreichen und die Anzahl zu begrenzen. Des weiteren erfolgen Höhenbegrenzungen für Einfriedungen und Stützmauern.

## **7.0 Bodenordnung**

Im Anschluß an das Bebauungsplan-Verfahren ist zur Neuordnung der Flurstücke und zur Realisierung des Planes die Durchführung eines förmlichen Bodenordnungsverfahrens erforderlich.

## **8.0 Kosten des Verfahrens**

Für die Erstellung des Bebauungsplanes werden die Kosten entsprechend § 41 HOAI auf rd. 86.000,- DM geschätzt. Die Kosten der Vermessung belaufen sich auf rd. 9.392,50 DM.

Gutachterkosten (Landespflege/Immissionsschutz/Knotenpunktberechnung) sind in Höhe von 36.043,51 DM entstanden, so daß der Bebauungsplan-Nr. 760 -Gewerbegebiet Meerheck- insgesamt 131.436,01 DM gekostet hat.