



Gemeinde Dossenheim
Gemarkung Dossenheim
Rhein – Neckar - Kreis

BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Süd“

3. Änderung

BEGRÜNDUNG

Ingenieurbüro Wahl

Dipl.-Ing. (FH)
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de

1 Allgemeines

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das bisher zugrunde liegende und im Lageplan zum Bebauungsplan zeichnerisch dargestellte städtebauliche Planungskonzept grundsätzlich beibehalten und nur im Bereich des Flurstückes 7805 (Betriebsgelände der Evonik Technochemie GmbH) fortgeschrieben und modifiziert werden.

In diesem Zuge sollen allerdings für das gesamte Plangebiet die textlichen Festsetzungen an die derzeit gültigen Rechtsgrundlagen angepasst, überflüssige bzw. doppelte Festsetzungen gestrichen und andere durch moderne und zweckdienliche Regelungen ersetzt werden, ohne jedoch die Grundzüge der bisherigen Planung wesentlich zu berühren. Des Weiteren soll sich die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen, im Besonderen die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel, nun nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 richten.

Hierzu werden aus Gründen der Praktikabilität und der Gleichbehandlung für das Gesamtgebiet alle bisherigen textlichen Festsetzungen aufgehoben und insgesamt durch die neuen Regelungen ersetzt.

Für den südlichen Bereich des Flst. 7805 sollen durch die Planänderung die städtebaulichen und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen verträglichen Um- bzw. Neubau einer Forschungs- und Produktionsanlage der dort ansässigen Firma geschaffen werden.

Besonders berücksichtigt wird dabei die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Belange der Wirtschaft wie Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

1.2 Konkrete Planänderungen

Folgende Änderungen wurden im Wesentlichen vorgenommen:

Gesamtgebiet

- Aufhebung der Gestaltungsvorschriften zu Kniestock, Sockel- und Traufhöhe
- Aufhebung von Geschoss- und Baumassenzahlen
- Neuregelung der Einfriedungen
- Einführung einer Ausnahmen zur Überschreitung der max. Gebäudehöhe für untergeordnete Werbeanlagen oder für Solar- und Photovoltaikanlagen um bis zu 2,0 m
- Anpassung / geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs am Ost- / Südrand an die aktuelle Gemarkungs- / Flurstücksgrenzen
- neue Rechtsgrundlage für bauliche Nutzung der Grundstücke: BauNVO 1990

Flst. 7805

- Aufhebung der Unterteilung nach GI 1 / GI 2
- Aufhebung der Einschränkung, dass im ehem. GI 2 keine genehmigungsbedürftigen Produktionsanlagen sowie Verarbeitung und Lagerung von Stoffen, welche dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Störfallverordnung) unterliegen, zulässig sind.
- Optimierung und Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) an die aktuellen Flurstücksgrenzen sowie an eine sinnvolle Nutzung und an die vorhandene Bebauung
- Aufhebung der max. zulässigen Anzahl von Vollgeschossen
- Erhöhung der max. Gebäudehöhe im südlichen Teil des GI von 10 m auf 13 m
- Einführung einer Ausnahme im GI zur Überschreitung der max. Gebäudehöhe für notwendige untergeordnete technische Aufbauten (Fahrstühle, Treppenaufgänge, Lüftungs- und Klimageräte, etc.) um bis zu 4,0 m
- Ersetzung der am Ostrand ehem. ausgewiesenen Landwirtschaftsfläche durch Gewerbefläche mit Pflanzgeboten (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern)

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung und Größe

Um eine sinnvolle und homogene Abgrenzung des Gewerbe- / Industriegebietes zu erhalten, wurden aufgrund von Änderungen im Liegenschaftskataster die Grenzen des Geltungsbereichs geringfügig auf die aktuellen Katastergrenzen angepasst, ohne dass damit beachtliche Auswirkungen für die betroffenen Bereiche zu erwarten sind.

Der Geltungsbereich wurde im südlichen und östlichen Bereich (siehe Lageplan zur 3. Änderung) an die aktuelle Gemarkungs- bzw. Flurstücksgrenzen angepasst. Neu einbezogen wurde eine kleine Fläche am Südrand des Gebietes, welche durch die Neugestaltung der Flurstücksgrenzen dem Grundstück 7805 zugeschlagen wurde. Im Gegenzug wurde am Ostrand aufgrund der Verschiebung der Flurstücksgrenzen ein schmaler Streifen aus dem Geltungsbereich genommen.

Die Änderungen im zeichnerischen Teil beziehen sich ausschließlich auf das Flurstück 7805.

Dieser Teil umfasst eine Fläche von rund 21.150 m² und gliedert sich in ca. 10.250 m² Gewerbe- und ca. 10.900 m² Industriefläche.

Im Norden über der Gerhart-Hauptmann-Straße grenzt der Bebauungsplan „Dossenheim Süd“ an. Dieser weist für die benachbarten Bereiche Gewerbeflächen aus.

Am Südrand grenzt die Gemarkungsfläche von Heidelberg an das Plangebiet an.

3 Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherigen Festsetzungen als Gewerbe- / Industriegebiet sowie die Einschränkung der Betriebsart im Gl wurden beibehalten.

Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen orientiert sich an den vorhandenen und zukünftigen Nutzungen sowie an den städtebaulichen Zielsetzungen des Gebietes. Die davon betroffenen Nutzungen werden als störend oder unverträglich angesehen und sind deshalb nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzungen von Trauf-, Sockel- und Kniestockhöhen kann in Gewerbe- oder Industriegebieten verzichtet werden, da die Anforderung an die Gestaltung der Gebäude hier nicht so hoch anzusehen ist.

Die Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen ist durch die max. Gebäudehöhe, bezogen auf die nächstgelegene Erschließungsstraße ausreichend definiert.

Die max. zulässige Anzahl von Vollgeschossen bleibt im Bestandsbereich bestehen, im Bereich von Flst 7805 wurde auf eine Festsetzung verzichtet.

Die Festsetzungen von Geschossflächen- und Baumassenzahl sind zusätzliche bzw. doppelte Regelungen zur Beschränkung der Gebäudekubatur und wurden deshalb aufgehoben.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl wurde unverändert beibehalten.

3.3 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise (o) mit Abstand zu den Grundstücksgrenzen dient u. a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung und den nachbarlichen Interessen sowie der städtebaulichen Gestaltung, weshalb sie unverändert beibehalten wurde.

3.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Eingrünung und Abschirmung und als Ausgleich für die wegfallende Landwirtschaftsfläche sowie als harmonischer Übergang in die freie Feldlage wurde am Gebietsrand eine Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten, wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt. Sie orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen und Zielen der Bebauungsplanung.

4 Altlasten / Bodenveränderungen / Grundwasserschäden

Das Firmengelände der Fa. evonik / Technochemie ist unter der Objektnummer 04285-000 im Altlastenkataster als Standort mit schädlicher Bodenveränderung erfasst. Durch bisherige Erkundungsmaßnahmen wurden Belastungen des Bodens und des Grundwassers mit leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen und leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. In Teilbereichen wurden bereits Sanierungsmaßnahmen wie Bodenaustausch und Bodenluftabsaugungen durchgeführt. Der Grundwasserschaden wird derzeit an mehreren Grundwassermessstellen erkundet, welche auch zukünftig benötigt und erhalten bleiben müssen. Die Lage der Messstellen ist im Lageplan dargestellt.

Bei Eingriffen in den Untergrund mit Bodenaushub ist grundsätzlich mit entsorgungsrelevantem Aushubmaterial zu rechnen. Neben Bodenverunreinigungen innerhalb von Produktionsbereichen können ebenfalls Verunreinigungen durch Defekte im Schmutzwasserkanalsystem nicht ausgeschlossen werden.

Eine Versickerung von Oberflächenwässern innerhalb der Bestandsfläche ist aufgrund potentieller Bodenverunreinigungen ohne vorherige Erkundungsmaßnahmen nicht realisierbar.

Sämtliche Baumaßnahmen, die mit Bodenaushubarbeiten verbunden sind, sind anzuzeigen und durch ein fachkundiges Ingenieurbüro gutachterlich zu begleiten.

Bodenverunreinigungen / Auffüllungen sind getrennt auszuheben und die Verwertung / Untersuchungsumfang ist abzustimmen.

KFZ - Parkplatzflächen sollten wasserundurchlässig ausgebildet werden. Bei Versickerungsflächen muss der Boden nachweislich schadstofffrei sein.

Die Grundwassermessstellen im Gebiet sind zu sichern und dürfen nicht zerstört oder beeinträchtigt werden.

5 Wesentliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der genannten Ziele. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen.

Betriebliche Änderungen sowie Neuansiedlungen unterliegen ggf. einer Beurteilung u. a. nach TA Lärm / TA Luft bzw. dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Störfallverordnung). Dies bedeutet, dass die Einhaltung der hieraus resultierenden Anforderungen sowohl zu einer bestehenden als auch zu einer zukünftigen schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Gebietes gemäß der Art der baulichen Nutzung durch geeignete Nachweise (z.B. Gutachten) zu belegen sind.

Ein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt durch die Änderung des Bebauungsplans nicht, womit eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig werden.

6 Ausfertigungsvermerk

Ausgefertigt:

Dossenheim, den 11.06.2008



Hans Lorenz, Bürgermeister



Gemeinde Dossenheim
Gemarkung Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis



Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Süd“
3.Änderung

Anlage zur Begründung:
Umweltbericht

INHALTSVERZEICHNIS

	<i>Seite</i>
1 EINLEITUNG	3
1.1 Kurzdarstellung der Planungsinhalte und Planungsziele	3
2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG.....	5
3 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTMERKMALE NACH § 1, ABS. 6, NR. 7 BAUGB UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	9
3.1 Schutzgut Mensch.....	9
3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	10
3.3 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	11
3.4 Schutzgut Boden.....	11
3.5 Schutzgut Wasser	12
3.6 Schutzgut Klima/Luft.....	13
3.7 Schutzgut Landschaft	14
3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	14
3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	15
3.10 Zusammenfassende zu erwartende Auswirkungen.....	15
3.11 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	16
4 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	16
5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	18
5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	18
5.2 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	18
5.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	18
6 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	19

EINLEITUNG

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden im nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a S. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet.

1.1 Kurzdarstellung der Planungsinhalte und Planungsziele

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle bisherigen textlichen Bebauungsvorschriften und die örtlichen Bauvorschriften des gesamten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“(einschließlich der 1. und 2. Änderung) aufgehoben und außer Kraft gesetzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das bisher zugrunde liegende und im Lageplan zum Bebauungsplan zeichnerisch dargestellte städtebauliche Planungskonzept grundsätzlich beibehalten und nur im Bereich des Flurstückes 7805 (Betriebsgelände der Evonik Technochemie GmbH) fortgeschrieben und modifiziert werden.

In diesem Zuge sollen allerdings für das gesamte Plangebiet die textlichen Festsetzungen an die derzeit gültigen Rechtsgrundlagen angepasst, überflüssige bzw. doppelte Festsetzungen gestrichen und andere durch moderne und zweckdienliche Regelungen ersetzt werden, ohne jedoch die Grundzüge der bisherigen Planung wesentlich zu berühren. Des Weiteren soll sich die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen, im Besonderen die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel, nun nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 richten.

Hierzu werden aus Gründen der Praktikabilität und der Gleichbehandlung für das Gesamtgebiet alle bisherigen textlichen Festsetzungen aufgehoben und insgesamt durch die neuen Regelungen ersetzt.

Für den südlichen Bereich des Flst. 7805 sollen durch die Planänderung die städtebaulichen und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen verträglichen Um- bzw. Neubau einer Forschungs- und Produktionsanlage der dort ansässigen Firma geschaffen werden.

Besonders berücksichtigt werden dabei die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umwelt-

schutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Belange der Wirtschaft wie Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Art des Gebiets	Das Baugebiet „Gewerbegebiet Süd“ 3. Änderung wird als Gewerbegebiet (GE) bzw. Industriegebiet (GI) gemäß Plandarstellung ausgewiesen. Die Änderungen im zeichnerischen Teil beziehen sich ausschließlich auf das Flurstück 7805 mit einer Fläche von 21.150 m ² und gliedert sich in 10.250 m ² Gewerbe und ca. 10.900 m ² Industriegebiet.	
Angaben zum Standort	Das Plangebiet im Süden des Gemeindegebietes Dossenheim liegt südlich der Gerhard-Hauptmann-Straße bzw. des Bebauungsplangebiets „Dossenheim Süd“, das als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Die westliche Begrenzung bildet die Boschstraße, die östliche die Gutenbergstraße bzw. weitere gewerbliche Nutzung. Nach Süden schließt die Gemarkungsfläche Heidelberg an. Das Plangebiet wird insgesamt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt.	
Art und Maß der Bebauung	Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird das Gebiet als Gewerbegebiet (GE) bzw. Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Als Maß der zulässigen Überbaubarkeit wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.	
Erschließung	Die äußere Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die bestehenden Anschlüsse und ist von der 3.Änderung nicht tangiert.	
Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	Geplante Nutzung	Flächengröße im Bebauungsplan (m²)
	Gewerbegebiet (GE)	10.246
	Industriegebiet (GI)	10.885
	Gesamtfläche Geltungsbereich Bebauungsplan	21.131

2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen (siehe nachfolgende Tabelle). Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzgutebene hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen. Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und gegebenenfalls weiterzuentwickeln.

Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind zu beachten:

Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen TA Lärm 1998 DIN 18005	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
	Bundesnaturschutzgesetz	Zur Sicherung der Lebensgrundlagen wird auch die Erholung in Natur und Landschaft herausgestellt.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Naturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	Baden-Württemberg	<p>künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind.</p> <p>Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.</p>
	Baugesetzbuch	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt sowie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.
	FFH-RL	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen.
	VogelSchRL	Schutz und Erhaltung sämtlicher wild lebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bundesbodenschutzverordnung	<p>Ziele des BBodSchG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		<ul style="list-style-type: none"> - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, • Vorsorgereglungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz Baden-Württemberg inkl. Verordnungen	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.
Klima	Naturschutzgesetz Baden-Württemberg	Schutz, Pflege, Gestaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung (vgl. § 1 NatSchG BW).
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der „Verantwortung für den Klimaschutz“ sowie Darstellung klimaschutzrelevanter Instrumente.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Naturschutzgesetz Baden-Württemberg	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen bei Eingriffen in das Landschaftsbild.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.
	Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 32 NatSchG

Nach § 32 NatSchG geschützte Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

3 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTMERKMALE NACH § 1, ABS. 6, NR. 7 BAUGB UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend für das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Planung versehene Veränderung des Umweltzustandes, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet.

3.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu subsumieren (siehe auch gesetzliche Ziele, Kapitel 1.2). Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ortsansässigen Bevölkerung sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- ◆ die Wohn- und Wohnumfeldfunktion,
- ◆ die Erholungsfunktion.

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand der Gemarkung Dossenheim und umfasst eine Gesamtfläche von 21.150 m², die sich in 10.250 m² Gewerbe- und 10.900 m² Industriegebiet unterteilt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das bisher zugrunde liegende städtebauliche Planungskonzept grundsätzlich beibehalten und nur im Bereich des Flurstückes 7805 (Betriebsgelände der Evonik Technochemie GmbH) fortgeschrieben und modifiziert werden.

Für den südlichen Bereich des Flst. 7805 sollen durch die Planänderung die städtebaulichen und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen verträglichen Um- bzw. Neubau einer Forschungs- und Produktionsanlage der dort ansässigen Firma geschaffen werden.

Um eine sinnvolle und homogene Abgrenzung des Gewerbe- / Industriegebietes zu erhalten, wurden aufgrund von Änderungen im Liegenschaftskataster die Grenzen des Geltungsbereichs geringfügig auf die aktuellen Katastergrenzen angepasst, ohne dass damit beachtliche Auswirkungen für die betroffenen Bereiche zu erwarten sind.

Mit der Neuregelung der textlichen Festsetzungen wurden die bisherigen Festsetzungen als Gewerbe- / Industriegebiet sowie die Einschränkung der Betriebsart im GI beibehalten. Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen orientiert sich an den vorhandenen und zukünftigen Nutzungen sowie an den städtebaulichen Zielsetzungen des Gebietes. Die davon betroffenen Nutzungen werden als störend oder unverträglich angesehen und sind deshalb nicht zulässig.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 wurde unverändert beibehalten. Somit ergibt sich durch die Planänderungen keine Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen.

Zur Eingrünung und Abschirmung und als Ausgleich für die wegfallende Landwirtschaftsfläche sowie als harmonischer Übergang in die freie Feldlage wurde am Gebietsrand eine Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen. Betriebliche Änderungen sowie Neuansiedlungen unterliegen ggf. einer Beurteilung u. a. nach TA Lärm / TA Luft bzw. dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Störfallverordnung). Dies bedeutet, dass die Einhaltung der hieraus resultierenden Anforderungen sowohl zu einer bestehenden als auch zu einer zukünftigen schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Gebietes gemäß der Art der baulichen Nutzung durch geeignete Nachweise (z.B. Gutachten) zu belegen sind.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und –bedingungen im Vordergrund (siehe auch gesetzliche Ziele, Kapitel 1.2). Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- ♦ die Biotopfunktion,
- ♦ die Biotopvernetzungsfunktion.

Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders geschützte Gebiete, u. a. die vorhandenen bzw. potentiellen FFH- und Vogelschutz-Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB im Sinne des oben genannten Schutzgedankens.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 21.150 m², die sich in 10.250 m² Gewerbe- und 10.900 m² Industriegebiet unterteilt. Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder nach § 32 NatSchG geschützten Biotope vorhanden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 wurde unverändert beibehalten. Somit ergibt sich durch die Planänderungen keine Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen, zur Eingrünung des Plangebietes und als Ausgleich für die wegfallende Landwirtschaftsfläche sowie als harmonischer Übergang in die freie Feldlage wurde am Gebietsrand eine Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben, womit eine Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände gewährleistet ist.

Im Osten des Planungsgebiets wurde im Rahmen der Anpassung des Geltungsbereichs an die aktuellen Gemarkungs- bzw. Flurstücksgrenzen eine bisher als Landwirtschaftsfläche ausgewiesene Teilfläche als Pflanzgebot innerhalb der Gewerbefläche festgesetzt. Dies wird sich positiv auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere auswirken.

Während der Bauphase könnte es zu einer Belastung der Biotope durch Schadstoffe sowie einer Beunruhigung bzw. Vertreibung von Tieren durch Lärm und Baubewegungen kommen.

3.3 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Im Umfeld sind keine entsprechenden Gebiete vorhanden.

3.4 Schutzgut Boden

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das bisher zugrunde liegende städtebauliche Planungskonzept grundsätzlich beibehalten und nur im Bereich des Flurstückes 7805 (Betriebsgelände der Evonik Technochemie GmbH) fortgeschrieben und modifiziert werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 21.150 m², die sich in 10.250 m² Gewerbe- und 10.900 m² Industriegebiet unterteilt. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen, die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 wurde unverändert beibehalten. Somit ergibt sich durch die Planänderungen keine Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen.

Im Osten des Planungsgebiets wurde im Rahmen der Anpassung des Geltungsbereichs an die aktuellen Gemarkungs- bzw. Flurstücksgrenzen eine bisher als Landwirtschaftsfläche ausgewiesene Teilfläche als Pflanzgebiet innerhalb der Gewerbefläche festgesetzt. Dies wird sich tendenziell positiv auf das Schutzgut Boden auswirken.

Das Firmengelände der Fa. Evonik / Technochemie ist unter der Objektnummer 04285-000 im Altlastenkataster als Standort mit schädlicher Bodenveränderung erfasst. Durch bisherige Erkundungsmaßnahmen wurden Belastungen des Bodens und des Grundwassers mit leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen und leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. In Teilbereichen wurden bereits Sanierungsmaßnahmen wie Bodenaustausch und Bodenluftabsaugungen durchgeführt. Bei Eingriffen in den Untergrund mit Bodenaushub ist grundsätzlich mit entsorgungsrelevantem Aushubmaterial zu rechnen. Sämtliche Baumaßnahmen, die mit Bodenaushubarbeiten verbunden sind, sind anzuzeigen und durch ein fachkundiges Ingenieurbüro gutachterlich zu begleiten. Bodenverunreinigungen / Auffüllungen sind getrennt auszuheben und die Verwertung / Untersuchungsumfang ist abzustimmen. KFZ - Parkplatzflächen sollten wasserundurchlässig ausgebildet werden. Bei Versickerungsflächen muss der Boden nachweislich schadstofffrei sein.

3.5 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen, die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 wurde unverändert beibehalten. Somit ergibt sich durch die Planänderungen keine Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen.

Das Firmengelände der Fa. Evonik / Technochemie ist unter der Objektnummer 04285-000 im Altlastenkataster als Standort mit schädlicher Bodenveränderung erfasst. Durch bisherige Erkundungsmaßnahmen wurden Belastungen des Bodens

und des Grundwassers mit leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen und leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. In Teilbereichen wurden bereits Sanierungsmaßnahmen wie Bodenaustausch und Bodenluftabsaugungen durchgeführt. Der Grundwasserschaden wird derzeit an mehreren Grundwassermessstellen erkundet, welche auch zukünftig benötigt und erhalten bleiben müssen. Die Lage der Messstellen ist im Lageplan dargestellt. Bei Eingriffen in den Untergrund mit Bodenaushub ist grundsätzlich mit entsorgungsrelevantem Aushubmaterial zu rechnen. Neben Bodenverunreinigungen innerhalb von Produktionsbereichen können ebenfalls Verunreinigungen durch Defekte im Schmutzwasserkanalsystem nicht ausgeschlossen werden.

Eine Versickerung von Oberflächenwässern innerhalb der Bestandsfläche ist aufgrund potentieller Bodenverunreinigungen ohne vorherige Erkundungsmaßnahmen nicht realisierbar.

KFZ - Parkplatzflächen sollten wasserundurchlässig ausgebildet werden. Bei Versickerungsflächen muss der Boden nachweislich schadstofffrei sein.

Die Grundwassermessstellen im Gebiet sind zu sichern und dürfen nicht zerstört oder beeinträchtigt werden.

3.6 Schutzgut Klima/Luft

Das Bioklimatische Potential beinhaltet die klimatische Leistungsfähigkeit der Landschaft, bestimmte Schutz- und Regenerationsfunktionen im Hinblick auf das Wohlbefinden der Menschen und die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen zu erfüllen. Von Bedeutung für das Klimapotential sind die voneinander zu trennenden Aspekte:

- klimatische Regenerationsfunktion (Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie entsprechende Abflussbahnen)
- klimatische Schutzfunktion (Bereiche, die aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, Topographie und Lage Immissionsschutz bewirken - Luftreinhaltung, Lärminderung).

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen, die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 wurde unverändert beibehalten. Somit ergibt sich durch die Planänderungen keine Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Mikroklima. Durch den hohen Anteil an versiegelten Flächen ist die Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion insgesamt gering.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen haben eine Bedeutung für die Frischluftproduktion bzw. Schadstofffilterung. Am Gebietsrand wurde eine Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben, womit eine Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände gewährleistet ist.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass betriebliche Änderungen sowie Neuansiedlungen ggf. einer Beurteilung u. a. nach TA Lärm / TA Luft bzw. dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Störfallverordnung) unterliegen. Dies bedeutet, dass die Einhaltung der hieraus resultierenden Anforderungen sowohl zu einer bestehenden als auch zu einer zukünftigen schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Gebietes gemäß der Art der baulichen Nutzung durch geeignete Nachweise (z.B. Gutachten) zu belegen sind.

Die zukünftige Zulässigkeit von Solaranlagen ist bei tatsächlicher Umsetzung positiv für das Klima im Sinne der CO₂-Minimierung zu sehen.

Während der Bauphase kann es vorübergehend zu verstärkten Staub- und Schadstoffemissionen kommen, die jedoch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Umfeld vermutlich keine erheblich höheren Werte erreichen wird.

3.7 Schutzgut Landschaft

Der Planungsbereich ist vorwiegend durch die großflächige gewerbliche Nutzung geprägt, Gehölzbestände zur Ein- / Durchgrünung sind vorhanden.

Mögliche Veränderungen für das Landschaftsbild ergeben sich durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe von 10,0 auf 13,0 m und Festsetzung von Ausnahmen zur Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe für notwendige untergeordnete technische Aufbauten im GI bzw. für untergeordnete Werbeanlagen sowie Solar- oder Photovoltaikanlagen.

3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Entlang der Flurstücksgrenze 7805 verläuft eine Gashochdruckleitung mit begleitendem Kabellehrrohr für Mess- und Steuerkabel. Die Leitung auf Flurstück 7805 ist im Grundbuch dinglich gesichert. Das Leitungsrecht wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Weiterhin bestehen keine Erkenntnisse, dass sich innerhalb des Plangebietes Bodendenkmale oder sonstige besondere Kultur- und Sachgüter befinden oder außerhalb des Planungsgebietes beeinträchtigt werden.

3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Grundsätzlich führt die Überbauung von Böden zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu beispielsweise auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Dadurch erhöht sich wiederum der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Diese Wechselwirkungen sind jedoch im Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung, da mit der Bebauungsplanänderung keine grundsätzlichen Änderungen der vorhandenen gewerblichen Nutzung verbunden sind, die beispielsweise insgesamt keine zusätzlichen Flächenversiegelungen nach sich zieht (keine Erhöhung der GRZ).

3.10 Zusammenfassende zu erwartende Auswirkungen

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen durch die 3.Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Immissionsbelastung 	—
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Teillebensräumen für Pflanzen und Tiere • Flächenversiegelung (GRZ 0,8 wird beibehalten) 	—
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenversiegelung (GRZ 0,8 wird beibehalten) 	—
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenversiegelung (GRZ 0,8 wird beibehalten) 	—
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung (GRZ bleibt bei 0,8) 	—

Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Nur geringe Veränderung und Neustrukturierung des Landschaftsbildes/Ortsbildes 	—
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern 	—

•• sehr erheblich / • erheblich / — nicht erheblich

3.11 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die Bebauungsplanänderung könnte der Notwendigkeit des erforderlichen Um- bzw. Neubaus einer Forschungs- und Produktionsanlage einer ansässigen Firma nicht entsprochen werden.

4 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 21 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante bauleitplanerische Entwicklungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenempfehlungen konkretisiert.

Schutzgüter	Vermeidung	Verringerung	Ausgleich
Schutzgut Mensch	Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm / TA Luft / Bundesimmissionsschutzgesetz (s. Begründung).		Festsetzung von Massnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB.

Schutzgüter	Vermeidung	Verringerung	Ausgleich
Schutzgut Pflanzen und Tiere	Erhaltung von Biotopstrukturen durch Festsetzung im Bebauungsplan.		Festsetzung von Massnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB..
Schutzgut Boden	Beachtung der Hinweise zu Altlasten, Bodenveränderungen und Grundwasserschäden (Punkt 4 der Begründung).		Festsetzung von Massnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB.
Schutzgut Wasser	Beachtung der Hinweise zu Altlasten, Bodenveränderungen und Grundwasserschäden (Punkt 4 der Begründung).		Festsetzung von Massnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB.
Schutzgut Klima und Luft	Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm / TA Luft / Bundesimmissionsschutzgesetz (s. Begründung).		Festsetzung von Massnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB.
Schutzgut Landschaft	Erhaltung von Biotopstrukturen durch Festsetzung im Bebauungsplan.		Festsetzung von Massnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB.
Schutzgut Kultur und Sachgüter	Beachtung der Gashochdruckleitung durch Festsetzung eines Leitungsrechts im Bebauungsplan.		

5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde auf folgende Fachdaten zurückgegriffen.

- ◆ Daten zu § 32 Biotopen, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, NATURA 2000 Gebieten (LUBW).
- ◆ Fachliche Stellungnahmen zu Altlasten

Zum Vorkommen bzw. zur Gefährdung von streng geschützten oder seltenen Arten liegen keine Anhaltspunkte vor, so dass weitergehende Untersuchungen nach dem derzeitigen Kenntnistand aus der Sicht der Kommune nicht notwendig sind.

Ansonsten sind keine Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

5.2 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Mit der Bebauungsplanänderung kann der Notwendigkeit des erforderlichen Um- bzw. Neubaus einer Forschungs- und Produktionsanlage einer ansässigen Firma entsprochen werden. Für den Betrieb ist keine gleichwertige Fläche vorhanden.

5.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach § 4 c BauGB überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Kommunen können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen.

Folgende Monitoring-Maßnahmen sind geplant:

- ◆ Auswertung von Umweltinformationen aus Überwachungsmaßnahmen der zuständigen Umweltfachbehörden,
- ◆ Kenntnisnahme möglicher Informationen von sachkundigen Spezialisten.

6 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle bisherigen textlichen Bebauungsvorschriften und die örtlichen Bauvorschriften des gesamten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“(einschließlich der 1. und 2. Änderung) aufgehoben und außer Kraft gesetzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das bisher zugrunde liegende und im Lageplan zum Bebauungsplan zeichnerisch dargestellte städtebauliche Planungskonzept grundsätzlich beibehalten und nur im Bereich des Flurstückes 7805 (Betriebsgelände der Evonik Technochemie GmbH) fortgeschrieben und modifiziert werden.

In diesem Zuge sollen allerdings für das gesamte Plangebiet die textlichen Festsetzungen an die derzeit gültigen Rechtsgrundlagen angepasst, überflüssige bzw. doppelte Festsetzungen gestrichen und andere durch moderne und zweckdienliche Regelungen ersetzt werden, ohne jedoch die Grundzüge der bisherigen Planung wesentlich zu berühren. Des Weiteren soll sich die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen, im Besonderen die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel, nun nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 richten.

Für den südlichen Bereich des Flst. 7805 sollen durch die Planänderung die städtebaulichen und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen verträglichen Um- bzw. Neubau einer Forschungs- und Produktionsanlage der dort ansässigen Firma geschaffen werden.

Bei baulicher Realisierung kommt es zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung, da die GRZ von 0,8 beibehalten wird. Mögliche Veränderungen für das Landschaftsbild ergeben sich durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe von 10,0 auf 13,0 m und Festsetzung von Ausnahmen zur Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe für notwendige untergeordnete technische Aufbauten.

Weiterhin erfolgt eine Anpassung / geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs am Ost- / Südrand an die aktuellen Gemarkungs- / Flurstücksgrenzen.

Durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen können die Eingriffe reduziert werden. Das Maß der möglichen Versiegelung wird durch die Festsetzung der so genannten Grundflächenzahl von 0,8 beschränkt (GRZ bleibt unverändert).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus städtebaulicher, immissionsschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Sicht zu erwarten sind.