



Gemeinde Durmersheim

Bebauungsplan „ehem. Moser-Areal“

Begründung mit Umweltbericht

– Planfassung zur erneuten Auslegung –
(Änderungen sind rot/ kursiv unterstrichen dargestellt)

Stand: 18.12.2013

Plangeber:

Gemeinde Durmersheim

vertreten durch den Bürgermeister

Rathausplatz 1

76448 Durmersheim

FIRU

FORSCHUNGS- UND INFORMATIONS-GESELLSCHAFT FÜR FACH- UND RECHTSFRAGEN DER RAUM- UND UMWELTPLANUNG MBH
Bahnhofstraße 22 | 67655 Kaiserslautern | Tel: +49 631 36245-0 | Fax: +49 631 36245-99 | firu-kl1@firu-mbh.de | www.firu-mbh.de





ÜBERSICHT

I	RECHTSGRUNDLAGEN	3
II	VERFAHREN	4
III	INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
IV	UMWELTBERICHT	28
V	VERZEICHNIS DER ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN	28

INHALTSVERZEICHNIS

I	RECHTSGRUNDLAGEN	3
II	VERFAHREN	4
	1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB)	4
	2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	4
	3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	4
	4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	4
	5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	5
III	INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
	1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze	6
	1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)	6
	1.2 Ziele und Zwecke der Planung	7
	1.3 Städtebauliches Konzept	7
	2 Plangebiet	7
	2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich und Umgebung	7
	2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	8
	2.3 Planungs- und Standortalternativen	8
	3 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen	9
	3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)	9
	3.2 Bestehende Baurechte	10
	3.3 Sonstige Sachverhalte	10



4	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	10
5	Planinhalte	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
5.3	Sonstige Festsetzungen	16
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	23
6.1	Umweltbelange.....	23
6.2	<i>Auswirkungen auf die Geräuschsituation</i>	23
6.3	Auswirkungen auf den Verkehr.....	27
6.4	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung.....	28
IV	UMWELTBERICHT	28
V	VERZEICHNIS DER ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN	28





I RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** –BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).

Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert am 16.07.2013 (GBl. S. 209)

Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1992 (GBl. S. 330), zuletzt geändert am 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUPVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.11.2002 (GBl. S. 428), zuletzt geändert am 14.10.2008 (GBl. S. 367, 411)

Gesetz zum Schutz der Naturdenkmale (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert am 25.01.2012 (GBl. S. 65, 66)

Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes – Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert am 17.12.2009 (GBl. S. 809.815)





II VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Durmersheim hat in seiner Sitzung am 19.09.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens über den Bebauungsplan „ehem. Moser-Areal“ beschlossen.

Der Beschluss wurde im Gemeindeanzeiger Durmersheim am 26.09.2012 mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs ortsüblich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen fand auf Grundlage des Vorentwurfs gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 19.09.2012 wie folgt statt:

Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung am 21.01.2013 in der Hardtsporthalle in Durmersheim mit Gelegenheit zur persönlichen Darlegung.

Ausstellung der Planung im Rathaus der Gemeinde Durmersheim in der Zeit vom 22.01.2013 bis einschl. 22.02.2013 mit Gelegenheit zur persönlichen Darlegung und Erläuterung durch Mitarbeiter/-innen der Gemeindeverwaltung.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.01.2013 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 25.02.2013 aufgefordert.

4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Durmersheim hat den Entwurf des Bebauungsplans "ehem. Moser-Areal" mit Begründung in seiner Sitzung am 24.7.2013 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde im Zeitraum vom 12.8.2013 bis 20.9.2013 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden im Gemeindeanzeiger Durmersheim vom 02.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 Abs. 1 u. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 08.08.2013 von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.



Über die Stellungnahmen wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Durmersheim in seiner Sitzung am abgewägt und beschlossen.

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.08.2013 von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.9.2013 aufgefordert.

Über die Stellungnahmen wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Durmersheim in seiner Sitzung am abgewägt und beschlossen.

[wird im Verfahren ergänzt]



FIRU

FORSCHUNGS- UND INFORMATIONS-GESELLSCHAFT FÜR FACH- UND RECHTSFRAGEN DER RAUM- UND UMWELTPANUNG MBH
Bahnhofstraße 22 | 67655 Kaiserslautern | Tel: +49 631 36245-0 | Fax: +49 631 36245-99 | firu-kl1@firu-mbh.de | www.firu-mbh.de

III INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze

1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Zur Stärkung der Funktion Durmersheims als Kleinzentrum besteht das Erfordernis der Ansiedlung von gewerblich-industriellen Betrieben zur Schaffung eines erhöhten und diversifizierten Arbeitsplatzangebots sowie zur Stärkung der lokalen Wirtschaft.

Der Bereich des ehemaligen Moser-Areals, einst Standort einer Möbelproduktion, liegt zwischen den Bahnanlagen der Rheintalstrecke und der Bundesstraße 36. Somit eignet sich das Gebiet aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und durch die Vermeidung der Neuanspruchnahme von Flächen für die Reaktivierung des früheren Industrieareals und die Wiederansiedlung eines Industriegebiets.



Abbildung 1: Luftbild Durmersheim mit ehem. Bebauung Moser-Areal am rechten Bildrand (ca. erste Hälfte 20. Jhd.)

Zur Sicherstellung der für diesen Bereich bestehenden Planungsabsichten der Gemeinde, wird der Bebauungsplan „ehem. Moser-Areal“ aufgestellt. Die Gemeinde Durmersheim verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Schaffung neuer und unterschiedlicher Arbeitsplätze sowie durch das erneute Zuführen einer Nutzung des Gebiets, die Revitalisierung einer Gewerbebranche.

Im Bereich der östlichen Ortslage der Gemeinde Durmersheim bildet der Bebauungsplan „ehem. Moser-Areal“ den Lückenschluss zwischen den sich bereits in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen „Gewerbeflächen Ost“ und „Industriebrachen Gewerbeflächen Ost“ sowie des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bahnübergang Malscher Straße“. Weiter angren-



zend nach Süden besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Südlich der Malscher Straße - 2. Erweiterung“ mit Gewerbegebietsflächen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind. Die Aufstellung des Bebauungsplans „ehem. Moser-Areal“ erfolgt zur Stärkung der Funktion Durersheims als Kleinzentrum und als Teil der Entwicklungsachse zwischen Karlsruhe und Rastatt. Gemäß der Zweckbestimmung des geplanten Sondergebietes nach § 11 BauNVO dient das Gebiet ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben aus der Logistikbranche wie *Speditionen* und von solchen Gewerbebetrieben, die diese Hauptnutzung ergänzen. Die Zulässigkeit solcher gewerblichen Nutzungen entspricht der im Umfeld des Bebauungsplangebietes vorherrschenden Nutzung.

Die Gemeinde Durersheim verfolgt weiterhin das Ziel, der bestehenden Gemengelage-situation bzw. der Nähe zu einem Wohngebiet in höchst möglichem Maße Rechnung zu tragen. Hierzu werden auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung und durch die konkreten Festsetzungen für die (nur) zulässige Speditions- und Logistiknutzung sowie durch den Ausschluss der Anlagen nach Spalte 1 und 2 der 4. BImSchV die erforderlichen Schutzmaßnahmen in die Planung integriert.

Insgesamt dient die Planung der geordneten Nutzung einer ehemals zur Möbelherstellung genutzten, heute brachliegenden Gewerbefläche.

1.3 Städtebauliches Konzept

Das derzeitige städtebauliche Konzept sieht die Ansiedlung von Logistikunternehmen zur Bebauung des Plangebietes vor. Hierzu sind neben den Gebäudestrukturen für Lagerung, Warenumschlag und Verwaltung die Anlage von Stellplätzen sowie die Herstellung der notwendigen Zu- und Abfahrtswege, Belade- und Entladeflächen sowie Rangierflächen erforderlich. Zum jetzigen Planungsstand können genaue Aussagen über die bauliche Inanspruchnahme und weitere Details, wie z.B. die Gebäudestellung, aufgrund der vorliegenden Angebotsplanung noch nicht getroffen werden. Aufgrund der schalltechnischen Rahmenbedingungen ist von einer weitgehend durchgängigen Bebauung entlang der Westseite des Areals durch einen oder mehrere Baukörper als wahrscheinlicher Umsetzungsfall auszugehen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am Ostrand der Gemeinde und liegt zwischen den Bahnanlagen der Rheintalstrecke und der Bundesstraße 36. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Durersheim, die in Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke. Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 5,50 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Flurstücke liegen teilweise bzw. vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans.



Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Gemarkung Durmersheim, Flurstücke Nrn.:						
5147/2*	5148/2*	5149/5*	5174/1*	5174	5174/2	5214*
5215*	5216*		5221*	5222*	5224/1*	5225*
5226*	5227*	5228*	5229*	5230*	5231*	5232*
5232/1*	5233*	5234*	5235*	5237*	5239/1*	5240*
5241*	5243*	5244*	5245*	5262*	5263*	5264*
5265*	5266*	5267*	5270*	5271*	5272*	5272/1*
5273*	5273/1*	5274/1*	5275*	5276*	5277*	5310*
5311*	5312*	5313*	5314*	5314/1*	5315*	5316/1*
5318*	5319*	5320*	5321*	5322*	5323*	5324*
5325*	5327*	5328*	5329/1*	5331*	5332*	5333*
5334*	5335*	8472				

* Flurstücke liegen nur zu einem Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Gegenüber dem Flächenumgriff zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses *ist* wegen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens *ist das* bisher teilweise im Geltungsbereich liegende Flurstück Nr. 5217* nicht mehr Bestandteil der Planung.

Sowohl das nördliche als auch das südliche Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind bereits gewerblich genutzt und mit entsprechenden Gebäuden bebaut. Im Osten befindet sich derzeit Offenland. Westlich an das Plangebiet grenzen die Bahnstrecke und dahinter die vorhandene Ortslage Durmersheims mit der dortigen Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern mit nach Osten orientierten, rückwärtigen Gärten.

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Ein Großteil der Fläche des Geltungsbereichs liegt derzeit brach und ist durch Betonplatten versiegelt. Insbesondere im Süden des Geltungsbereichs sind Gehölzstrukturen in Form von Hecken und kleinen Bäumen vorhanden. Die im Osten als Verkehrsflächen dargestellten Bereiche sind bereits hergestellt und als solche genutzt. Dies trifft auch auf den im Westen des Plangebiets verlaufenden Teil der Industriestraße zu.

2.3 Planungs- und Standortalternativen

Da es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel handelt, logistikbezogene Gewerbenutzungen auf Sondergebietsflächen zu entwickeln, bietet sich die Lage auf dem Areal eines ehemaligen Möbelproduzenten an. Da die Fläche derzeit brach liegt und in absehbarer Zeit, nicht zuletzt aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur der Grundstücke, keine Entwicklung dieser zu erwarten ist, ist eine erneute Nutzung des Geländes sehr zu begrüßen. Zudem ist bereits das Umfeld des Plangebiets gewerblich bzw. industriell genutzt und es befinden sich verschiedene weitere Bebauungspläne zur bauplanungsrechtlichen Sicherung des Gewerbe- und Industriegebiets östlich der Bahnstrecke in Aufstellung.

Mit Blick auf die angestrebte Funktion sowie die sehr gute verkehrliche Anbindung über die östlich der Ortslage und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Bundesstraße

36, weist der Standort eine hohe Eignung für die Ansiedlung von Betrieben des geplanten Nutzungsspektrums auf. Die Flächenauswahl gewährleistet einen möglichst schonenden Umgang mit Grund und Boden. Geeignete Standortalternativen sind, auch mit Blick auf die erforderliche Verkehrsanbindung, nicht vorhanden. Der Lückenschluss des sich östlich der Bahnlinie befindlichen Bereichs stellt daher die einzig sinnvolle Planungs- und Standortalternative dar.

3 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim mit Stand der 2. Änderung, rechtskräftig mit der Veröffentlichung vom 17.02.2012, enthält für den Geltungsbereich folgende Darstellungen:

- gewerbliche Bauflächen (ca. 4,5 ha),
- Verkehrsflächen (ca. 0,9 ha),
- keine Darstellung (ca. 0,1 ha).

Für einen Teil der im Osten verlaufenden Industriestraße ist zudem die mittel- bis langfristig geplante Ergänzung des örtlichen Straßennetzes im Flächennutzungsplan dargestellt.

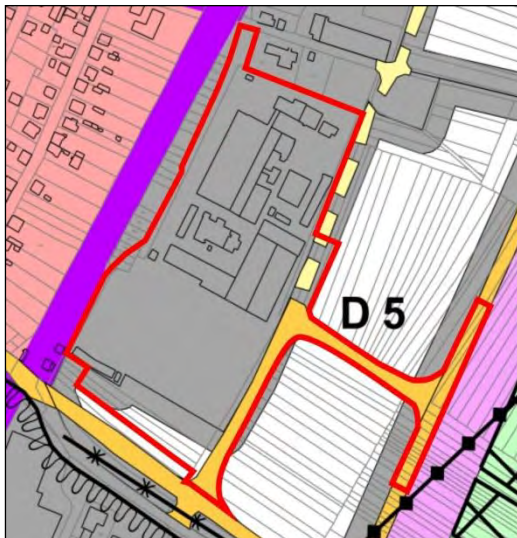


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ob ein Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist dabei nach der planerischen Konzeption für den engeren Bereich des Bebauungsplans zu beurteilen. Im Zuge dessen ist in engen Grenzen auch ein Abweichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans durchaus möglich.

Die Planungsabsichten der Gemeinde Durmersheim entsprechen mit dem vorliegenden Bebauungsplan der mit der überwiegenden Darstellung des Flächennutzungsplans „gewerbli-



che Baufläche“ verbundenen beabsichtigten Entwicklung von Flächen für gewerbliche Nutzungen. Aufgrund der beabsichtigten ausschließlichen Umsetzung von gewerblichen Nutzungen des Logistikbereichs, war allerdings die Festsetzung eines Sondergebietes angezeigt. Der Bebauungsplan „ehem. Moser-Areal“ ist somit als im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

3.2 Bestehende Baurechte

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein gültiges Baurecht.

3.3 Sonstige Sachverhalte

Die im östlichen Geltungsbereich liegende Verkehrsfläche der Anbindung an die B 36 sowie Teile der öffentlichen Grünfläche liegen im Bereich des Flurneuordnungsverfahrens Durmersheim (B 36, DB AG). Die Fläche zum Bau der Anbindung an die B 36 wurde mittels einer vorläufigen Anordnung nach § 36 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) im Rahmen des Flurneuordnungsverfahrens zur Verfügung gestellt. Hinsichtlich des weiteren Vorgehens zur Umsetzung des Bebauungsplans erfolgte eine Abstimmung mit der Flurneuordnungsbehörde. Dabei wurde folgende eine Vorgehensweise festgelegt, durch die in jedem Fall sichergestellt wird, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan hieraus keine Widersprüche vorliegen.

Soweit die Flächen im Bebauungsplangebiet von der Flurbereinigung betroffen sind, werden diese kurzfristig aus dem Flurbereinigungsgebiet ausgeschlossen (§ 8 FlurbG „Gebietsänderung“). Ziel ist es, dass alle Flächen innerhalb des Bebauungsplangebiets - mit Ausnahme der Flächen der nachrichtlich übernommenen planfestgestellten B 36 - zukünftig nicht mehr Gegenstand des Flurbereinigungsverfahrens sind. Hierfür ~~werden folgende Schritte vollzogen~~ einigen sich alle Grundstückseigentümer vertraglich über die zukünftige Eigentumssituation der betroffenen Grundstücke. Die neuen Flurstücke werden vermessen und entsprechend zerlegt, danach die Eintragungen im Grundbuch vollzogen. Abschließend wird ein Antrag seitens der Gemeinde Durmersheim bei der unteren Flurbereinigungsbehörde des Landkreises Rastatt auf Gebietsänderung gestellt.

Bei der weiteren Umsetzung wird die Flurneuordnungsverwaltung beteiligt.

4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevante Ziele der Raumordnung mit Blick auf die angestrebte Nutzung bestehen in Form des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) und des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2002.

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist Durmersheim als Kleinzentrum ausgewiesen, somit ist die Gemeinde auch für die Deckung des Grundbedarfs des Nahbereichs zuständig. Hinsichtlich dessen ist die Funktion Durmersheims zu sichern und weiter auszubauen. „Kleinzentren sollen als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflech-



tungsbereichs decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen in der Regel mindestens 8.000 Einwohner umfassen.“¹

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 ist Durmersheim Teil der Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Karlsruhe und dem Mittelzentrum Rastatt. „Das System der Entwicklungsachsen soll als Netz leistungsfähiger, gebündelter Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur das zentralörtliche System ergänzen und durch die Förderung der räumlichen Verflechtungen und des Leistungsaustauschs zur Festigung der dezentralen Siedlungsstruktur und zu einer ausgewogenen Raumentwicklung beitragen.“² Durmersheim befindet sich gemäß der Strukturkarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein in einer Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe. „In der Randzone um den Verdichtungsraum [...] soll zur Verbesserung der Lebensbedingungen im Verdichtungsraum [...] die Schaffung neuer Wohn- und Arbeitsstätten fortgesetzt werden. Die durch die Nähe zum Verdichtungsraum günstigen Standortvoraussetzungen sind weiter zu verbessern, um insbesondere die Entlastungsfunktion der Randzone für den Verdichtungsraum zu stärken. Der Verdichtungsprozess in der Randzone ist maßvoll zu halten und so zu lenken, dass die allgemeinen Lebensbedingungen sich nicht verschlechtern.“³

Der Landesentwicklungsplan 2002 bestimmt⁴:

"Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung, soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.

In den Verdichtungsräumen und den Randzonen um die Verdichtungsräume soll die Siedlungsentwicklung so konzentriert und geordnet werden, dass in den Entwicklungsachsen kleinräumig abgestimmte Zuordnungen von Wohn- und Arbeitsstätten, Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen und wohnortnahen Freiflächen erreicht sowie Überlastungserscheinungen abgebaut werden. Bandartige Siedlungsentwicklungen sollen durch eine gegliederte Folge von Siedlungen und Freiräumen vermieden werden.“

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein kommt der Gemeinde Durmersheim ein Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungseinrichtungen zu.⁵ „In den Schwerpunkten sollen frühzeitig die Voraussetzungen für eine schnelle Deckung des Flächenbedarfs geschaffen werden. Für übergemeindliche Gewerbestandorte sind geeignete Organisations- und Kooperationsformen zu entwickeln.“⁶ Der Geltungsbereich ist in der Raumnutzungskarte als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung ausgewiesen.

¹ Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg -LEP 2002- vom 23.07.2002, 2.5.11, S. 22.

² ebenda

³ Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002, 1.3.2, S. 27.

⁴ Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg -LEP 2002- vom 23.07.2002, 2.6.4, 2.6.4.1, S. 23.

⁵ Vgl. Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002, 2.5.2, S. 61.

⁶ ebenda, S. 62.



Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan „ehem. Moser-Areal“ in der Gemeinde Durmersheim die landes- und regionalplanerischen Vorgaben erfüllt bzw. den Zielen entspricht und der Umsetzung der auf den höheren Planungsebenen getätigten Vorgaben zuträglich ist.

Die Prüfung der Vereinbarkeit der Planinhalte mit den Zielen der Raumordnung erfolgt darüber hinaus durch die Beteiligung der zuständigen Landesplanungsbehörden und der Nachbargemeinden im weiteren Verfahren.

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Durmersheim ermöglicht mit der Realisierung des Bebauungsplans die Ansiedlung von Nutzungen aus dem Logistikbereich im Geltungsbereich. Mit der Festsetzung Sondergebiet „Spedition, Logistik und ergänzende logistikbezogene Gewerbebetriebe“ gem. § 11 BauNVO in zwei Teilbereichen SO1 und SO2, werden jeweils Nutzungen als allgemein zulässig festgesetzt, die geeignet sind, um die gewünschte Entwicklung des Plangebiets als Standort für ausschließlich Betriebe der Logistikbranche und ihrer erforderlichen Ergänzungsnutzungen herbeiführen zu können. Es handelt sich um sehr große Grundstücksflächen in einer Hand, die sich hervorragend für eine Großnutzung wie die vorgesehene eignen. Damit werden auch explizit weitere Gewerbebetriebe anderer Art nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans.

Mit den im Einzelnen als zulässig festgesetzten Nutzungen

- Gewerbebetriebe der Speditions- und Logistikbranche mit Anlagen zum Lagern und Umschlagen, zum Verpacken, Kommissionieren und Montieren von ~~Waren~~ und Gütern,
- Gewerbebetriebe, die der mit Anlagen zur Herstellung und Wartung von technischer Ausrüstung und Hilfsmitteln für die Speditions- und Logistiktätigkeit im Sondergebiet dienen,
- Weitere Speditions- und logistikbezogene Dienstleistungsnutzungen Nutzungen, insbesondere Anlagen und Einrichtungen für Frachtsicherheit und Zollabfertigung, die den Gewerbebetrieben unter Nr. 1 nach Art, Umfang und Anzahl untergeordnet sind,
- den Nutzungen unter Nr. 1 bis 3 zugehörige Flächen und Gebäude für Büro- und Verwaltungsnutzungen, soweit sie den Gewerbebetrieben im Sondergebiet unter Nr. 1-3 dienen,
- Garagen gem. § 12 BauNVO und Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO.

kann die zweckbestimmungsgemäße Nutzung der Baugebiete dauerhaft gewährleistet werden.

~~Für den Teilbereich SO2 sind die im SO1 als allgemein zulässig festgesetzten Logistiknutzungen und ergänzenden Nutzungen ebenfalls vorgesehen, sofern es sich dabei um nicht erheblich belastigende Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 1 BauNVO vorbehaltlich der festgesetzten Emissionskontingente handelt.~~



~~Die Gemeinde Durmersheim verfolgt mit dieser Beschränkung das Ziel, der bestehenden Gemengelagesituation bzw. der Nähe zu einem Wohngebiet einerseits und der besonderen Ausgangssituation andererseits in höchst möglichem Maße Rechnung zu tragen. Da das Immissionsschutzrecht als solches in einem späteren Genehmigungsverfahren bei der Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens nicht (mehr) relevant ist, setzt die Gemeinde damit ihre Vorstellungen von notwendigen Schutzmechanismen bereits jetzt in dem Bebauungsplan auf der planungsrechtlichen Ebene um. Dies erfolgt auch aufgrund der bestehenden Offenheit in einem Angebots-Bebauungsplan, bei dem die künftigen Nutzungen nicht exakt vorherbestimmbar sind.~~

~~Damit stellt die Plangeberin klar, dass sie statt der für das SO1 gewählten Festsetzung, die hier zunächst zur Anwendung vorgesehen war, sogar einen weit reichenderen Schutz anstrebt.~~

Die planungsrechtliche Sicherung der Zulässigkeit der Ansiedlung solcher Betriebe ist insgesamt der Entwicklung des Ostens der Gemeinde Durmersheim zuträglich. Dabei können die bereits bestehenden gewerblich genutzten Strukturen östlich der Bahnlinie in angemessenem Maße ergänzt werden. Dies entspricht insgesamt der seitens der Gemeinde angestrebten Art der baulichen Nutzung in Form eines Logistikstandorts mit einer erhöhten Lärmentwicklung.

Aufgrund der Lärmintensivität der angestrebten Logistiknutzung, ist die Festsetzung eines Sondergebiets mit entsprechenden Zulässigkeitsregelungen auch erforderlich. In dem Sondergebiet soll damit ganz überwiegend nicht-produzierendes Gewerbe angesiedelt werden. Durch die Ermöglichung eines 24-Stunden-Betriebes an sieben Tagen in der Woche entspricht das Sondergebiet den besonderen Anforderungen moderner und wirtschaftlicher Logistikansiedlungen. Um gleichzeitig eine potenzielle Beeinträchtigung des Umfelds zu vermeiden und die Verträglichkeit mit umliegenden Nutzungen zu gewährleisten, erfolgt die Einschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen anhand ihrer Eigenschaften. Das Sondergebiet berücksichtigt die wohlverstandenen Interessen der schützenswerten (Wohn-)Bebauung in der Nachbarschaft durch die differenzierten Festsetzungen zur zulässigen Nutzung, durch eine Geräuschkontingentierung und die Pflicht zur Verwendung hoch schallabsorbierender Oberflächen.

Unzulässig sind ~~in beiden Teilbereichen~~ genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß Spalte 1 und 2 der Anlage zu § 3 des Anhangs 1 zur Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. Bundesimmissionsschutzverordnung - 4. BImSchV) in der Fassung vom 2. Mai 2013 (BGBl. I S. 212). Dies erfolgt insbesondere zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung.

Diese Vorgehensweise führt zu einer angemessen abgestuften Zonierung der vorhandenen und geplanten, im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbe- bzw. Industriegebietsstruktur nördlich der Malscher Straße zwischen der Bahnlinie und der B 36, östlich der bestehenden Ortslage mit Wohnbebauung.





Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung⁷ durchgeführt, deren Empfehlungen gefolgt wird. Zur Sicherstellung eines angemessenen Schutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen vor den Gewerbelärmeinwirkungen der im geplanten Industriegebiet zulässigen Nutzungen erfolgt für den Tag- und Nachtzeitraum die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006. Der Nachweis, dass die festgesetzten Geräuschkontingente eingehalten werden, erfolgt durch eine Prüfung nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 im Baugenehmigungsverfahren. Ebenso ist die Anlage und Aufrechterhaltung eines dauerhaften Lärmschutzes im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen bzw. unterliegt im Weiteren der Kontrolle der Gewerbeaufsicht.

Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 werden die von dem geplanten Industriegebiet ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Summe aller Gewerbelärmeinwirkungen, d.h. Betriebsgeräuschen aus den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets (Planwerte) nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 DIN 18005 führt. Bei dieser Vorgehensweise wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung verursachen dürfen. Im Zuge der Baugenehmigung ist für das jeweilige Bauvorhaben nachzuweisen, dass die durch diese Anlagen hervorgerufenen Geräusche nicht zu einer Überschreitung der Emissionskontingente führen. Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen, wie z.B. Lärmschutzbauwerke oder Regelungen zu Betriebszeiten die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente sichergestellt wird, ist ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen. Die Kontingentierung erfolgt für den „worst case“. Dabei wird vorliegend immer der Schutzanspruch allgemeiner Wohngebiete und nicht, wie hier anteilig möglich, von Mischgebieten zugrunde gelegt. Weiterhin wird bei den Festsetzungen der Emissionskontingente davon ausgegangen, dass in den benachbarten Gebieten eine Geräuschvorbelastung vorhanden ist. Die Geräuschvorbelastung ist nicht genau bekannt. Nach Ziffer 3.2.1 der TA-Lärm kann die Bestimmung der Geräuschvorbelastung entfallen, wenn die durch die Anlage verursachten Geräuschimmissionen die Immissionsrichtwerte in den benachbarten Gebieten um mind. 6 dB(A) unterschreiten. Die festgesetzten Emissionskontingente sind so ausgelegt, dass die Immissionsrichtwerte in den Bezugsgebieten um 6 dB(A) unterschritten werden. Mit den festgesetzten Emissionskontingenten im Sondergebiet können die festgesetzten Nutzungen bezogen auf die Anforderungen des Schallimmissionsschutzes konfliktfrei verwirklicht werden.

In dem beiden Teilbereichen des SO-Sondergebiet sind aufgrund der Größe des Gebietes ggf. zusätzlich oder später erforderliche, der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Damit wird den ggf. wechselnden in-

⁷ Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft: Schalltechnische Untersuchung und Ergänzung Bebauungsplan Ehemaliges Hülsta Gelände Durmersheim, November ~~Julii~~ 2013



frastrukturellen Anforderungen dauerhaft aber flexibel Rechnung getragen. Die ~~in beiden Teilbereichen des SO~~ im Sondergebiet weiterhin ausnahmsweise zulässigen Betriebstankstellen für die Logistikkutzungen dienen der infrastrukturellen Ausgestaltung des Standortes. Im Unterschied zu gewöhnlichen SB- oder Pool-Tankstellen dürfen diese ausschließlich von Fahrzeugen zu Betankungszwecken genutzt werden, welche die Logistikkutzungen im Geltungsbereich aus betrieblichen Gründen aufsuchen. Ein Verkauf von Kraftstoffen an sonstige Endverbraucher ist damit nicht verbunden. Damit können gegebenenfalls zusätzliche Fahrten zu Betankungszwecken, z.B. in Bereich von Ortslagen, vermieden werden. Die Plangeberin sieht in dieser Zulässigkeitsregelung daher eine sinnvolle Ergänzung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Standortes im Rahmen des beschriebenen Gesamtkonzeptes Logistik. Eine zwingende Verwirklichung solcher Tankstellen ist aber zur Umsetzung des damit beabsichtigten Ordnungskonzeptes nicht erforderlich.

Der Plangeber ist sich auch der Lage des Geltungsbereichs und damit die möglicher Betriebstankstellen in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Rheinwald“ bewusst. Mit der Wiedernutzung brachliegender, überwiegend bereits versiegelter ehemaligen Industrieflächen statt der Heranziehung bislang unversiegelter Flächen für eine bauliche Nutzung werden gerade die Belange der Grundwasserneubildung sowie des Grundwasserschutzes beachtet. Genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß Spalten 1 und 2 der Anlage zu § 3 des Anhangs 1 zur Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. Bundesimmissionschutzverordnung - 4. BImSchV) sind unzulässig. Weiterhin wird mit der Festsetzung von Betriebstankstellen als ausschließlich ausnahmsweise Zulässigkeit der Lage des Geltungsbereichs in der Schutzzone grundsätzlich Rechnung getragen. Die konkrete Vereinbarkeit eines Tankstellenvorhabens mit den Schutzbestimmungen im Einzelnen kann im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,7 für das Sondergebiet berücksichtigt die bestehende bauliche Dichte der umliegenden Gewerbebetriebe und gewährleistet zudem eine gemäß der angestrebten Nutzung sinnhafte Ausnutzung der Fläche. Die zulässige Überschreitung der GRZ ausschließlich für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ist aus städtebaulichen Gründen für die Verwirklichung der geplanten Nutzungen erforderlich. Die angestrebten Nutzungen sind ~~per se~~ an sich flächenintensiv, insbesondere mit Blick auf die benötigten internen Verkehrsflächen. Ausschließlich für diese wird daher eine Überschreitungsmöglichkeit zur Vermeidung von Härtefällen bei der Umsetzung eingeräumt. Dennoch wird mit Blick auf die herrschende Situation eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung angestrebt. Für die Umsetzung der geplanten Nutzungen werden daher ausschließlich bereits bebaute und versiegelte Flächen wieder einer Nutzung zugeführt; auf die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen wird verzichtet. Im Geltungsbereich selbst werden die erforderlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie für CEF-Maßnahmen nahezu vollständig zur Verfügung gestellt. Damit kann gleichzeitig eine Einbindung in das Landschaftsbild vorgenommen werden. Stellplatzflächen für Pkw sind wasser-durchlässig herzustellen. Die zulässigen Überschreitungen wurden bei der Ermittlung des Eingriffs und des daraus resultierenden Ausgleichsbedarfs bereits berücksichtigt. Insgesamt



resultieren hieraus, bei einer tatsächlichen Inanspruchnahme, keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Gesunde Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

Die Festsetzung zur Gesamthöhe der Baukörper als Maximalhöhe ist in erster Linie für eine nutzungsbedingte, adäquate Ausgestaltung der Gebäude erforderlich, z.B. für Regallager. Die dabei festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist in der getroffene Weise für die geplante Nutzung daher erforderlich aber auch hinreichend. Sie berücksichtigt durch die gegenüber dem Vorentwurf vorgenommene Reduzierung von 17 m auf 12,5 m noch weitgehender die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die weiterhin zulässigen Überschreitungen der Höhe der baulichen Anlagen sind untergeordnet. Sie dienen der ggf. erforderlichen Unterbringung von technischen Einrichtungen zum Betrieb der als zulässig festgesetzten Hauptnutzungen, z.B. Fahrstuhlbauten, Solar- und Photovoltaikanlagen, etc. bzw. ermöglichen die Umsetzung und Gewährleistung von Schallschutz durch die abschirmende Wirkung für die Wohnbevölkerung z.B. durch eine Schallschutzwand auf dem Dach (mittels Festsetzung Nr. 8.2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Diese Überschreitungen sind insgesamt geringfügig und verursachen keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und der sonstigen Umweltschutzgüter.

5.3 Sonstige Festsetzungen

5.3.1 Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die Verwirklichung von Vorhaben in der dargestellten Größenordnung. Insbesondere sind für Nutzungen des Logistikgewerbes erforderliche Gebäudelängen über 50 m zu erwarten. Durch die weiterhin getroffenen Regelungen insbesondere zur Höhe und Gliederung der Baukörper sowie zur Gebietseingrünung sind hieraus keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ist hier ausreichend und ermöglicht eine flexible Anordnung der Baukörper. Gleichzeitig erfolgt durch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zusammen mit den Nutzungsregelungen zur GRZ die Gewährleistung des standort- und nutzungsbezogen ausreichenden Schutzes von Flächen vor Versiegelung. Die Regelungen zur Gliederung von Baukörpern dienen der Umsetzung einer mit Blick auf ein Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild durch Vermeidung sehr langgestreckter, ggf. monoton wirkender Baukörper.

5.3.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Anlage von Stellplätzen erfolgt mit Blick auf die Grundwassersituation im Geltungsbereich, das Vorkommen möglicher Bodenbelastungen und einem in diesem Sinne schonenden Umgang mit Grund und Boden ausschließlich oberirdisch. Insofern werden Tiefgaragen ausgeschlossen. Auf den Baugebietsflächen des Geltungsbereichs können mit Blick auf die als zulässig festgesetzten Nutzungen ausreichend Flächen für die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden.

Um die vor dem Hintergrund der Baufeldfreimachung erforderliche Umsiedlung einer innerhalb des Plangebiets bestehenden Garage/Gerätehalle zu ermöglichen, wird eine solche Anlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - ohne Anrechnung als Ausgleichsfläche - als zulässig festgesetzt. Die hierfür erforderlichen Flächen werden im Rahmen der



Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt. Dabei entspricht die Größenordnung den Bedürfnissen des privaten Nutzers im Bereich Gartenbau und Nebenerwerbslandwirtschaft. Damit wird die fortdauernde Kultivierung und Pflege von Kultur- und Nutzflächen ermöglicht. Ziel war daneben vor allem die vorgenommenen Reglementierung der baulichen Inanspruchnahme und die allgemeine Grünhaltung der Fläche. Die Umsiedlung ist der Planverwirklichung zuträglich und gewährleistet die Wahrung der Interessen aller Grundstückseigentümer im Plangebiet. Da hierbei lediglich ca. 430 qm in Anspruch genommen werden, von denen nur 170 qm überbaut werden dürfen, kann der Bebauungsplan auch weiterhin seine städtebauliche Ordnungsfunktion weitestgehend und sinnvoll erfüllen. Das städtebauliche Ziel der Planung, die Verwirklichung der Zulässigkeit von Logistiknutzungen zur Reaktivierung brach liegender ehemaliger Gewerbeflächen und damit das Gesamtkonzept des Plangebers werden davon nämlich nicht tangiert. Das Gesamtkonzept des Plangebers ist nicht vom Bestand dieser Flächenfestsetzungen abhängig, da keine inhaltlichen oder sonstigen Verbindungen unter den Flächennutzungen bestehen.

5.3.3 Verkehrsflächen

In der Planzeichnung werden die für die Erschließung des Geltungsbereichs erforderlichen, tatsächlich bereits existierenden öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Der planfestgestellte Bereich der Bundesstraße 36 ist nachrichtlich übernommen. In diesem Bereich sind zur Gewährleistung des ungestörten Verkehrsflusses von und zu den Flächen des Geltungsbereichs keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

Mit der in der Planzeichnung vorgenommenen Festsetzung von privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Lkw-Stellplätze für Ruhezeiten/ Ruhepausen“ wird Vorsorge dafür getroffen, die Parkierung von solchen Fahrzeugen im Umfeld des Geltungsbereichs, v.a. der sonstigen Ortslage von Durmersheim, zu vermeiden. Gleichzeitig kann damit den Vorschriften zu Lenk- und Ruhezeiten gem. Verordnung (EG) Nr. 561/2006 Rechnung getragen werden.

5.3.4 Aufschüttungen

Um zur nördlichen Umgebung, insbesondere der dort vorhandenen Wohnnutzung im Gewerbegebiet, eine städtebaulich und gestalterisch angemessene Einbindung des Vorhabens zu ermöglichen, wird als zusätzlicher Sicht- und Immissionsschutz eine Aufschüttung im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei soll die Anlage eines Erdwalls im Neigungsverhältnis von 1:2 erfolgen. Die hier zugleich festgesetzte private Grünfläche und die damit einhergehenden grünordnerischen und landespflegerischen Festsetzungen sind umzusetzen. Sie gewährleisten damit eine landschaftsgerechte Einbindung und Gestaltung und erfüllen Ausgleichsfunktionen. Gemäß den angestellten Überprüfungen zu den Verschattungswirkungen der als zulässig festgesetzten Nutzungen auf die Umgebung, ist auch durch den Erdwall mit keinen erheblichen Veränderungen zu rechnen. Insbesondere werden keine Aufenthaltsräume der betriebsbezogenen Wohnnutzungen im angrenzenden Gewerbegebiet beeinträchtigt. Seitens der Gemeinde Durmersheim werden daher die Vorteile für die Gewährleistung des Immissionsschutzes in Bezug auf Geräusche höher gewichtet.

5.3.5 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben sich großflächige erhebliche Eingriffe aus landschaftspflegerischer Sicht. Diese bedeuten- aufgrund der Flächengröße und -qualität mittlere bis sehr hohe Konflikte bzgl. der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Konfliktminimierende Maßnahmen bestehen überwiegend in der Reduzierung der ursprünglich angedachten Gebäudehöhe, einer Einbindung des Gebäudes ins Landschaftsbild durch Bepflanzung, einer großflächigen Dachbegrünung, einen verzögertem Niederschlagswasserabfluss (durch Dachflächenbegrünung) und dem Erhalt vorhandener begrünter Flächen (Streuobstbestand) soweit möglich.

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die festgesetzten sowohl planinterne Maßnahmen und Pflanzgebote als auch planexterne Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Dabei orientieren sich die Ausgleichsmaßnahmen bzgl. Fläche und Funktion an den Eingriffsflächen. Ebenso werden erforderliche vorgezogene artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (CEF) um- und festgesetzt.

Planinterne Ausgleichsmaßnahmen finden auf den Maßnahmenflächen (M1-4) stat. Diese sind:

- Erhalt, Pflege und dauerhafte Sicherung der südlichen Streuobstwiese (M 4) sowie Anlage von CEF-Maßnahmen in dieser Fläche
- Entsiegelung von Flächen (M1, M2, M3, M4)
- Anlage eines Erdwalles (M1)
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (M1-3)
- Anlage von Ruderalfluren trocken-warmer Standorte (M1-3)
- Dachbegrünung
- Pflanzung von Baumreihen zur optischen Einbindung und aus städtebaulichen Gründen
- Wandbegrünung zur optischen Einbindung und aus städtebaulichen Gründen

CEF-Maßnahmen erfolgen mittels:

- teilweisem Erhalt der Lebensräume von Mauer- und Zauneidechsen (M2)
- Aufwertung bestehender Lebensräume (M2-4)
- Neuschaffung von geeigneten Lebensräumen (M3-4)
- Ausbringen von Nistmöglichkeiten für Vögel (M 4)

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen sind:

- Entsiegelungsmaßnahme Hauptstraße – Anlage einer kleinen Grünfläche (vorgezogen durchgeführt) M 5

Die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen muss ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme erfolgt sein.

Damit wird folgende zeitliche Abfolge umgesetzt:



Entsiegelung Radweg (M5)	vorgezogen ausgeführt
Erhalt Gehölze für Vögel in Baufläche bis	Oktober <u>Dezember</u> 2013
Erhalt der Mauer- u. Zauneidechsenvorkommen (M1-M4) und Zentralteil	bis 2014
Entsiegelung (M1, M2, M3, M4)	Juli 2013
Herstellen Stein-Totholz-Riegel (M3-M4)	Juli 2013
Aufstellen Reptilienzaun	Juli 2013
Aufwertung Lebensräume M4	Oktober <u>November</u> 2013
Anlage Ruderalflur, Wiese, Pflanzung Sträucher (M1, M3, M4)	Oktober <u>November</u> 2013
Herstellen Stein-Totholz-Riegel (M1)	Oktober 2013 <u>Januar 2014</u>
Abfangen / Vergrämen Eidechsen	März/April 2014
Baufreiheit	<u>Ende</u> April 2014
Ökologische Baubegleitung der Bauarbeiten	ab April 2014

Die weiteren grünordnerischen und landespflegerischen Festsetzungen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Einbindung des Vorhabens in Natur und Landschaft (z.B. durch Regelungen zu Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung) und erfüllen umweltschützende Anforderungen an die Aufstellung der Bauleitpläne sowie die Vorgaben der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Sie erfüllen insbesondere die Ansprüche der vorhandenen Eidechsenpopulation. Die Erarbeitung der Festsetzungen wurde fachgutachterlich begleitet. Gemäß einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen und deren Größenordnung abgeleitet. Für den Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgten die Auswahl einer geeigneten Fläche mit Aufwertungspotenzial und eine entsprechende Festsetzung. Als Maßnahmen erfolgte resultierte bereits die planexterne Durchführung einer flächenhaften Entsiegelungsmaßnahme in Durmersheim entlang eines Radweges.

Die Herstellung, die Pflege und das Monitoring der erforderlichen Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen - auch vorgezogen (CEF-Maßnahmen)- werden vorliegend durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen ~~den~~ der Flächeneigentümerin, ~~und~~ der Gemeinde Durm ersheim und dem Landkreis Rastatt als Unteren Naturschutzbehörde zeitlich unbegrenzt abgesichert.

Zudem werden die Die Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen - auch vorgezogen (CEF-Maßnahmen)- werden textlich festgesetzt. Ein ~~Zugriffsrecht~~ der Der Gemeinde Durmersheim und dem Landkreis Rastatt als Unterer Naturschutzbehörde wird desweiteren an den nicht im Eigentum der Gemeinde Durmersheim stehenden Maßnahmenflächen M1-M3 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur dinglichen Sicherung der im Städtebaulichen Vertrag durch die Flächeneigentümerin übernommenen Verpflichtungen eingeräumt. zur dauerhaften Erhaltung bzw. regelmäßigen Wartung wird über eine entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit an den Maßnahmenflächen M1-M3 abgesichert werden.

Insbesondere Denn die hergestellten CEF-Habitate für die im Plangebiet vorkommenden, europarechtlich geschützten Tierarten, müssen dauerhaft, populationserhaltend und mindestens gleichwertig gegenüber Ausgangshabitat zur Verfügung stehen, insofern ist ein jederzeit



tiges Zugriffsrecht auf die Ersatzhabitats für die Gemeinde und der die Untere Naturschutzbehörde auch erforderlich.

Die Größenordnungen der Flächenanteile zur Dach- und Fassadenbegrünung sind zweckdienlich und als klimatechnische Maßnahmen in Verbindung mit der Dach- und Fassadengestaltung hinreichend. Die Fassadenbegrünung und die Schallschutzziele in Ziff. 8.1 der textlichen Festsetzungen sind nach erneuter Überprüfung aus der fachlichen Sicht des Lärmgutachters nicht sicher nebeneinander vollzugsfähig. Dementsprechend wird im überarbeiteten Entwurf auf die Fassadenbegrünung an der Bahnstrecke verzichtet. Dies wurde im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung überprüft; die ausfallende Fassadenfläche wird durch einen geringen Anteil Fassadenbegrünung an den übrigen Wandflächen sowie durch den Bodenwert der Maßnahmenfläche M5 aufgefangen.

Bindungen an bestimmte Pflanzlisten gewährleisten die Anlage standortgerechter Gehölze. Die Vorgaben zum Bodenschutz ermöglichen einen schonenden und sachgerechten Umgang mit Grund und Boden. Hiermit werden die bei der baulichen Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Auf- und Abtrag sowie durch Versiegelung wesentlich gemindert.

Um eine Beeinflussung nachtaktiver Insekten weitestgehend zu vermeiden, wird eine Begrenzung des Lichtspektrums zu verwendender Leuchten im festgesetzten Maß empfohlen und als Hinweis aufgenommen.

Die Eingriffe mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild / Erholung, Boden (nur Teilfunktionen), Klima / Luft und Wasser, die durch den Bebauungsplan zulässig werden, können mit den im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen und den planexternen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen oder soweit verringert werden, dass keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen verbleiben. In Verbindung mit den vorgezogenen Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes ist auch insoweit von einem vollständigen Ausgleich auszugehen.

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ist die vorgenommene Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung detailliert aufgeführt. Der notwendige planexterne Ausgleich wird durch die Differenz des Bestandswertes vor dem Eingriff und dem erwarteten Wert nach Durchführung der Planung ermittelt. Nachfolgende Tabelle zeigt diesen Rechenschritt.

Die Festsetzungen zum Bodenschutz gewährleisten einen möglichst geringen Eingriff in das Medium Boden und den weitgehenden Erhalt seiner Lebensraumfunktionen. Durch den Ausschluss von unbeschichteten Metallen als Material für Dachflächen und Entwässerungseinrichtungen, wird der Eintrag von Schadstoffen über das Niederschlagswasser in den Boden verhindert. Daneben wird den wasserrechtlichen Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser Rechnung getragen. Grundsätzlich wird in der vorliegenden Zone III des Wasserschutzgebietes „Rheinwald“ der Versickerung von Niederschlagswasser Vorrang eingeräumt, sofern dies mit Blick auf die Boden und Grundwassersituation im Geltungsbereich - auch im Hinblick auf Belastungen - und der weiteren natur- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen schadlos möglich ist. Hierzu wird bei der zuständigen unteren Wasserschutzbehörde ein entsprechendes Verfahren zur Erlangung einer wasserrechtlichen Erlaubnis durchgeführt. Dies umfasst auch die Herstellung von Pkw- Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen. Für den Fall, dass die Erteilung entsprechender Erlaubnisse z.B. an der



Bodenbelastungssituation scheitern sollte, wird in jedem Fall durch die Regelungen des von der Gemeinde Durmersheim beschlossenen und unterzeichneten öffentlich-rechtlichen Vertrages die notwendige Entwässerungskapazität im Plangebiet durch den Ausbau der vorhandenen oder die Schaffung neuer entsprechender Infrastrukturen sicher gestellt.

Tabelle 2: Bilanzierung

Eingriff / Ausgleich	Punkte
Bestand vor der Maßnahmen	314552
Wert nach der Planung	304250 296050
Defizit	43302 18502
Überschuss Boden in Ökopunkten (Boden 1774 Bodenwertpunkte)	7096
Gesamt	- 6206 11406
Planexterne Ausgleichsmaßnahmen	14400
Rechnerischer Überschuss	8194 2994

Der rechnerische Überschuss von ca. 8200 Wertpunkten wird ins Ökokonto der Gemeinde Durmersheim eingestellt. Rechnerisch ergibt sich ein Überschuss von ca. 3000 Wertpunkten, somit ist ein vollständiger Ausgleich für die Eingriffe erreicht.

Aufgrund von Vermeidung, Verminderung und Ausgleich wird der Eingriff im Rahmen der Grünordnung des Bebauungsplanes sowie der Umsetzung planexterner Maßnahmen, soweit ausgeglichen, dass keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben. Insbesondere ist mit der Umsetzung der festgesetzten CEF-Maßnahmen die Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener europarechtlich geschützter Tierarten gewährleistet.

5.3.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Um die durch Reflexion des Bahnlärms entstehende Geräuschbelastung angrenzender Gebiete mit schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen zu mindern und unzulässige Beeinträchtigungen zu vermeiden, erfolgt eine Festsetzung zur Fassadenbeschaffenheit bzgl. Schallabsorption. Fassaden sind mit hochabsorbierenden Wänden gemäß der hierzu erfolgten Festsetzung auszubilden. Die jeweiligen konkreten Nachweise der Absorptionsleistung der baulichen Ausgestaltung sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Zwar wurden bereits durch die ehemaligen Gebäude der Möbelwerke Reflexionen hervorgehoben, die den Schienenverkehrslärm erhöht haben. Dennoch wird mit der vorliegenden Planung der Gemeinde Durmersheim das Ziel verfolgt, einen möglichst weitreichenden Schallschutz diesbezüglich zu gewähren.

Im Gutachten wurde ermittelt, dass sich bei einer nahezu vollflächig hochschallabsorbierenden Gestaltung der Außenwandflächen der der Bahnlinie in freier Sichtbeziehung zugewandten, nach Westen ausgerichteten zugewandten Fassaden der zulässigen baulichen Anlagen der Reflexionsschall des Schienenverkehrslärms an den am stärksten betroffenen Immissionsorten an der Werderstraße um bis zu 0,7 dB(A) gegenüber dem Fall erhöht, dass gar



kein Gebäude vorhanden ist⁸. *Dies gilt für das heutige Verkehrsaufkommen der Strecke ebenso wie für den betrachteten Prognosefall 2025.*

Andererseits können unter Umständen in diesen Fassaden z.B. verglaste und damit nicht schallabsorbierende reflektierende Flächen (z.B. Türen, Tore etc. beispielsweise aus Brandschutzgründen) erforderlich sein. *Mit der nun getroffenen Regelung, dürfen bis zu 1% der Fassadenfläche der der Bahnstrecke 4020 (Streckenabschnitt Forchheim-Bietigheim bei Industriestraße Durmersheim) zugewandten Fassaden der Außenwände von baulichen Anlagen mit nicht hoch schallabsorbierenden Eigenschaften ausgeführt werden. Wie die Berechnungen zeigen, ergibt sich durch diese keine Erhöhung des Reflexionsschalls (Unterschied < 0,1 dB(A)). Diese Größenordnung wurde in der schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich der Minderung der festgesetzten schallabsorbierenden Eigenschaften der Beschaffenheit von Fassaden als unwesentlich beurteilt.*

~~Da es deshalb zu weit gehen würde, für die gesamte westliche Außenwandfläche ausnahmslos eine hochschallabsorbierende Ausführung vorzuschreiben, ist über die Pegelerhöhung um 1,5 dB(A) hinaus noch ein (kleiner) Puffer notwendig, der dann auch den Betroffenen zumutbar und von ihnen hinzunehmen ist.~~

~~Somit wird festgesetzt, dass die reflexionsbedingte Pegelerhöhung des Schienenverkehrslärms repräsentativ für das Gebäude Werderstraße 12 oder das jeweils nächstgelegene schutzbedürftige Anwesen oder die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnnutzung (berechnet in 5 m Höhe) einen Wert von 2,0 dB(A) nicht überschreiten darf. Die getroffene Festsetzung folgt damit weitgehend den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan. Die darüber hinaus gehende Festsetzung der erforderlichen Absorption mit mind. 11 statt 8 dB (A) seitens der Gemeinde Durmersheim soll einen möglichst weitgehenden Schutz nach dem neuesten Stand der Technik gewährleisten.~~

5.3.7 Örtliche Bauvorschriften

Die Regelungen zu Dachneigungen und -formen sowie zu Dachaufbauten und zur Anzahl und Positionierung von Werbeanlagen dienen dem Einfügen des Vorhabens in das vorhandene städtebaulich-gestalterische Umfeld. In Bezug auf Werbeanlagen ist das gesamte Vorhaben als Stätte der Leistung anzusehen.

5.3.8 Hinweise / Empfehlungen

Die Hinweise tragen Anforderungen Rechnung, die im Allgemeinen an eine Planung zu stellen sind bzw. die aufgrund sonstiger Rechtsgrundlagen beachtenswert sind. Hierbei werden die spezifischen, das Plangebiet betreffenden Gegebenheiten, wie z.B. klimatische, bodenrechtliche und denkmalrechtliche Belange, aufgeführt, die bei der Verwirklichung zu beachten sind. Damit wird auch Hinweisen Rechnung getragen, die bei der Beteiligung der Behörden eingegangen sind.

⁸ Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft: Schalltechnische Untersuchung und Ergänzung Bebauungsplan Ehemaliges Hülsta Gelände Durmersheim, *November 2013, Ziff. 7.4, Tab. 11, Seite 46.*



6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltbelange

Grundsätzlich werden die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung werden im Umweltbericht gesondert behandelt und dargestellt. Mit Blick auf Bedeutung der Geräuschthematik im Rahmen der Planung werden jedoch hierfür die relevanten, seitens der Gemeinde Durmersheim zugrunde gelegten Erwägungen wiedergegeben.

6.2 Auswirkungen auf die Geräuschsituation

Die Gemeinde Durmersheim hat zur Sicherung der Immissionsschutzbelange umfängliche Untersuchungen angestellt und weitgehende Maßnahmen in der Planung umgesetzt. Die zugrunde gelegte, mittels Fachgutachten ermittelte und in der Planung berücksichtigte schalltechnische Situation im Plangebiet und seiner Umgebung in der Ist-Situation und bei Durchführung der Planung ist nach Auffassung der Plangeberin korrekt beurteilt und unter Berücksichtigung aller rechtlich gebotenen Sachverhalte auch ausreichend. Gleichwohl hat die Gemeinde Durmersheim den Gutachter auf der Grundlage der angeführten Anregungen im Aufstellungsverfahren gebeten, die schalltechnische Situation erneut zu prüfen. Die Untersuchung wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gutachter überarbeitet. Dabei wurden die Ergebnisse auch hinsichtlich der in Stellungnahmen aufgeworfenen Anregungen erneut auf Plausibilität überprüft. Diese ist gegeben. Die getroffenen, konkretisierten Empfehlungen wurden in die Planung übernommen. Im Ergebnis der erneuten Prüfung unter Fortschreibung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist zusammenfassend festzuhalten:

Die schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt die Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke 4020.

Zu Gewerbegeräuschen:

Die mit Blick auf Geräuschemissionen durch gewerbliche Nutzungen im geplanten Sondergebiet festgesetzte Geräuschkontingentierung, war stets Bestandteil des Bebauungsplans. Damit ist sichergestellt, dass von den künftigen Betriebsgrundstücken im Geltungsbereich keine unzulässigen Geräuschemissionen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen verursacht werden. Die zugrunde gelegte Gebietseinstufung entspricht der rechtlichen wie tatsächlichen Situation. So wurden insbesondere die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen an der Werderstraße als allgemeines Wohngebiet und nicht als Mischgebiet eingestuft. Aufbauend auf der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde ein umfassendes Schallschutzkonzept entwickelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Sicherstellung eines angemessenen Schutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen vor den Gewebelärmeinwirkungen der im geplanten Sondergebiet zulässigen Nutzungen erfolgt für den Tag- und Nachtzeitraum die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006. Der Nachweis, dass die festgesetzten Geräuschkontingente eingehalten werden, erfolgt durch eine Prüfung nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 im Baugenehmigungsverfahren. Ebenso ist die Anlage und Aufrechterhaltung eines dauerhaften Lärmschutzes im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen bzw. unterliegt im Weiteren der Kontrolle der Ge-



werbeaufsicht. Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 werden die von dem geplanten Sondergebiet ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Summe aller Gewerbelärmeinwirkungen, d.h. Betriebsgeräuschen aus den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets (Planwerte) nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 DIN 18005 führt. Bei dieser Vorgehensweise wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung verursachen dürfen. Im Zuge der Baugenehmigung ist für das jeweilige Bauvorhaben nachzuweisen, dass die durch diese Anlagen hervorgerufenen Geräusche nicht zu einer Überschreitung der Emissionskontingente führen. Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen, wie z.B. Lärmschutzbauwerke oder Regelungen zu Betriebszeiten die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente sichergestellt wird, ist ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen. Die Kontingentierung erfolgt für den „worst case“. Bei den Festsetzungen der Emissionskontingente wird davon ausgegangen, dass in den benachbarten Gebieten eine Geräuschvorbelastung vorhanden ist. Die Geräuschvorbelastung ist nicht genau bekannt. Nach Ziffer 3.2.1 der TA-Lärm kann die Bestimmung der Geräuschvorbelastung entfallen, wenn die durch die Anlage verursachten Geräuschimmissionen die Immissionsrichtwerte in den benachbarten Gebieten um mind. 6 dB(A) unterschreiten. Die festgesetzten Emissionskontingente sind so ausgelegt, dass die Immissionsrichtwerte in den Bezugsgebieten um 6 dB(A) unterschritten werden. Mit den nun festgesetzten Emissionskontingenten im Sondergebiet können Nutzungen verwirklicht werden, die in einem Gewerbegebiet aufgrund ihrer Geräuschemissionen nicht ohne Weiteres zulässig wären. Die schalltechnische Untersuchung weist grundsätzlich nach, dass die als zulässig festgesetzten Nutzungen z.B. mittels betriebsorganisatorischer Maßnahmen die schalltechnischen Voraussetzungen erfüllen und damit auch tatsächlich verwirklicht werden können.

Zu Verkehrsgeräuschen:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Verkehrsgeräusche ursächlich ausschließlich durch den Betrieb der Strecke 4020 der DB AG verursacht werden. Weitergehend wurden die Geräuschemissionen des Schienenverkehrs betrachtet, die von einer zulässigen Bebauung auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans in Richtung der Ortslage Durmersheim reflektiert werden können. Zum Schutz der im Einwirkungsbereich der Reflektion des Schienenverkehrslärms liegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen wurden diese zunächst in der schalltechnischen Untersuchung ermittelt. In Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplans wurde jeweils eine Regelung dahingehend aufgenommen, die eine Ausbildung der Fassaden an den bahnzugewandten Seiten von baulichen Nutzungen im Geltungsbereich mit hochschallabsorbierenden Oberflächen vorsah. Gemäß Beschluss des Gemeinderates wurde der ursprüngliche, vom Gutachter als geeignet vorgeschlagene Wert der schallabsorbierenden Wirkung von 8 auf 11 dB(A) erhöht und festgesetzt. Ein weitergehender Wirkungsgrad der Schallabsorption darüber hinaus ist technisch auch nicht zu verwirklichen. Damit wurde das Ziel verfolgt, die weitreichendste Schutzwirkung für die benachbarte Wohnbebauung zu ermöglichen. Weiter wurde dabei, um gewisse Spielräume für die spätere Bebauung i.S. der Wirtschaftlichkeit und der Baufreiheit zu gewähren, festgesetzt, dass für einen repräsentativ



gewählten Immissionsort eine reflektionsbedingte Pegelerhöhung 2 dB(A) nicht übersteigen darf. In den weitergehenden Überlegungen zur Planung und unter Würdigung der Äußerungen hierzu im Verfahren, hat die Gemeinde Durmersheim durch den Gutachter eine weiter vertiefende Untersuchung des Sachverhaltes durchführen lassen. Untersucht wurde die Veränderung dieser Situation unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung, also mit Reflexionswirkung hieraus. Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf zugrunde gelegt und berücksichtigt. Hierfür wurden die Streckenbelegungszahlen der DB AG für die Strecke 4020 der Jahre 2012/2013 und der Prognose für 2025 herangezogen. Die anhand der Verkehrszahlen mit Hilfe eines digitalen Geländemodells ermittelten Beurteilungspegel durch Schienenverkehrslärm liegen für beide Zeiträume ohne die geplanten Bebauung an allen relevanten Immissionsorten unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag. Berücksichtigt als Immissionsorte wurden die Obergeschosse und die darunter liegenden Geschosse.

Im untersuchten Zeitraum 2012/2013 liegen die Beurteilungspegel bei 2 Immissionsorten bereits heute oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) in der Nacht. Durch das Vorhaben erfolgt ausschließlich am Immissionsort IO3 und nur im Dachgeschoss eine Erhöhung um 0,1 dB(A) auf 60,5 dB(A). Am Immissionsort IO9 erhöht das Vorhaben die bestehenden Pegel nicht weiter. Der höchste Pegel beläuft sich dabei aufgrund der Nähe zum Bahnübergang, an dem derzeit keine Lärmschutzwand besteht, auf 64,3 dB(A). An allen anderen Immissionsorten werden bei Umsetzung der Planung weiterhin Pegel unter der genannten Schwelle von 60 dB(A) erreicht.

Im untersuchten Zeitraum 2025 werden die Beurteilungspegel an den Immissionsorten IO2-4 und 8-11 bereits ausschließlich durch den gesteigerten Zugverkehr auch ohne Umsetzung der Planung die Schwelle von 60 dB(A) rechnerisch überschreiten. An den Immissionsorten IO3, IO8, IO10 und IO11 erhöht sich der Pegel durch die Reflexionen des Schienenverkehrs an der Halle um maximal 0,1 dB(A), am IO 11 im Obergeschoss auch um 0,2 dB(A).

Die Pegeldifferenzen zwischen den beiden untersuchten Fällen mit und ohne Bebauung, also die relevante Veränderung der Schalleinwirkungen an den nächstgelegenen Immissionsorten zeigen an 5 von 11 Immissionsorten Erhöhungen zwischen 0,1 und 0,2 dB(A) und bewegen sich damit in einem für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbaren Bereich. An zwei Immissionsorten verändern sich die Pegel nicht, so auch nicht am IO 9. An zwei Immissionsorten sind im Planfall sogar Minderungen der Schalleinwirkungen zwischen 0,1 bis 0,5 zu erwarten. Den Berechnungen ist zu entnehmen ist, dass sich der Pegel des Schienenverkehrslärms durch die Reflexionen an der Halle an den Gebäuden an der Werderstraße rechnerisch um maximal bis zu 0,7 dB(A) erhöhen wird, allerdings jeweils weit unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts. Diese Pegelerhöhung liegt unterhalb des Werts von 1 dB(A), welche laut Bayr. Landesamt für Umwelt eine gerade noch hörbare Pegelerhöhung darstellt. Der Beurteilungspegel wird allein durch das erhöhte Schienenverkehrsaufkommen (im Vergleich zwischen Stand 2012/2013 und 2025) ohne Berücksichtigung der Reflexionen an der Halle um 7,4 bis 7,8 dB(A) erhöht. Damit ist festzuhalten, dass durch das Vorhaben selbst keine bzw. keine weiteren Überschreitungen der Schwelle der Gesundheitsgefahr verursacht werden.



Weiterhin wurde bei der schalltechnischen Untersuchung i.S. eines konservativen Ansatzes nicht berücksichtigt, dass mit der Beseitigung der vorhandenen Bahnübergänge nach Inbetriebnahme der Neubaustrecke der DB AG die derzeit bestehenden Lücken der Lärmschutzwand geschlossen werden können. Ebenfalls unberücksichtigt blieb, ob im Zuge der freiwilligen Lärmsanierung durch die DB AG an den relevanten Immissionsorten bereits passiver Schallschutz durch den Einbau entsprechender Schallschutzfenster verwirklicht wurde.

Die bisherige Regelung der textlichen Festsetzungen, dass durch ggf. erforderliche schallreflektierende Flächen, z.B. aus Brandschutzgrünen Pegelerhöhungen um bis zu 2,0 dB(A) zulässig sein sollten, wird nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans (vgl. Kap. 5.3.6).

Die Fassadenbegrünung und die Schallschutzziele in Ziff. 8.1 sind nach erneuter Überprüfung aus der fachlichen Sicht des Lärmgutachters nicht sicher nebeneinander vollzugsfähig. Dementsprechend wird im überarbeiteten Entwurf auf die Fassadenbegrünung an der Bahnstrecke verzichtet (vgl. Kap. 5.3.5).

In der schalltechnischen Untersuchung wurde gleichfalls nachgewiesen, dass mit der geplanten Erschließung von den Fahrten von und zu den zukünftigen Betriebsgrundstücken im Geltungsbereich keine unzulässigen Verkehrslärmeinwirkungen an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Ortslage von Durmersheim ausgehen werden.

Auch unter Betrachtung der Gesamtlärmsituation aus Verkehr und Gewerbe wird für 2012/20013 und prognostisch für 2025 festgestellt, dass die direkt von den als zulässig festgesetzten Nutzungen abgestrahlten und in der Nachbarschaft einwirkenden zulässigen Immissionen aufgrund der Kontingentierung um 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert und somit deutlich um mind. 6-18 dB(A) unter der Gesamtbelastung liegen. Der Anteil des Vorhabens am Gesamtlärm ist somit untergeordnet.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass die zulässige Schallemission der als zulässig festgesetzten Nutzungen durch Kontingentierung in der Art und Weise begrenzt wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm um mind. 6 dB(A) unterschritten werden. Die (mittelbar wirksamen) Schallpegelerhöhungen durch Reflexion des Schienenverkehrs auf der Bahnstrecke 4020 werden im Sinne des technisch Machbaren durch eine schallabsorbierende Ausbildung mit der höchsten Absorptionsgruppe A4 der relevanten Fassade(n) des Vorhabens minimiert und erhöhen rechnerisch den Beurteilungspegel an den untersuchten Immissionsorten um maximal 0,7 dB(A) wobei eine Pegeländerung um 1 dB(A) gerade noch hörbar ist. Die technische Realisierbarkeit des Vorhabens wurde durch eine Modellrechnung unter Zugrundelegung realistischer Annahmen überprüft. Die sich daraus möglicherweise ergebenden Einschränkungen der Betriebsweise sind beispielhaft dargestellt und umsetzbar. Damit wird seitens der Plangeberin unter Beachtung aller relevanten Lärmquellen ein weitestgehender Schutz der angrenzenden Nutzungen gewährleistet. Insbesondere mit Blick auf die Reflektionswirkungen wird Lärmschutz für Geräusche betrieben, die ursächlich dem Bahnverkehr zuzuschreiben sind. Die Gemeinde Durmersheim gewichtet vor diesem Hintergrund unter Abwägung der dargestellten Sachverhalte die mit der Planung verfolgten Ziele zur städtebaulichen Entwicklung höher als die ermittelten, hinnehmbaren Änderungen der Geräuschsituation. Maßnahmen und Festsetzungen darüber hinaus, sind nicht ersichtlich und nicht erforderlich.



6.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Aufbauend auf der Verkehrsuntersuchung vom Dezember 2012, Gemeinde Durmersheim, Moser-Areal wurden im Weiteren detaillierte Untersuchungen zur Abschätzung der zukünftigen Verkehrsbelastungen und der Leistungsfähigkeit der maßgeblich betroffenen Knotenpunkte durchgeführt.

Grundlage hierzu ist ein Verkehrsmodell, das im Rahmen von Verkehrsuntersuchungen im Auftrag der Gemeinde Durmersheim erstellt wurde.

Insbesondere wurde hierüber die aktuell im Bau befindliche Bahnübergangsbeseitigung im Zuge der Malscher Straße bei gleichzeitiger Schließung der Bahnübergänge im Zuge der Ettlinger Straße und des Leonharder Wegs berücksichtigt.

Beurteilt wurde eine Verkehrsprognose für das Zieljahr 2025, einschl. sämtlicher Erweiterungen im engeren Untersuchungsgebiet entsprechend aktuellem Flächennutzungsplan.

Die Verkehrsverteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch Realisierung des Moser-Areals zeigt für den zu erwartenden Schwerverkehr eine eindeutige Orientierung zur B 36. Das zusätzliche Pkw-Aufkommen durch Mitarbeiter der Spedition führt nur zu einer leichten Verkehrszunahme im Bereich der bebauten Ortslage von Durmersheim.

Aufgrund dieser zusätzlichen Verkehrsbelastungen, insbesondere durch Pkw, ist von keiner maßgeblichen Verschlechterung der Verkehrssituation in Durmersheim auszugehen.

Sicherheitsdefizite können hierdurch im Bereich der bebauten Ortslage ebenfalls nicht gesehen werden.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde, einschl. Überlagerung durch das Verkehrsaufkommen Moser-Areal, ergeben für die maßgeblich betroffenen Knotenpunkte, dass der Nachweis einer verkehrlichen Machbarkeit bei teils guter bis zumindest befriedigender Verkehrsqualität geführt werden kann.

Für den Knotenpunkt Malscher Straße / Industriestraße / Küferstraße wird jedoch vorgeschlagen, aufgrund der hier aktuell relativ hohen gefahrenen Geschwindigkeiten und der geringer belasteten Verkehrsrelationen im Zuge der vorfahrtsberechtigten Malscher Straße zur Verbesserung der Verkehrssicherheit einen Kreisverkehrsplatz zu realisieren, der insbesondere auch die Erschließung bzw. Anbindung der Industriestraße und Küferstraße an die Malscher Straße erleichtert.

Für den Knotenpunkt Industriestraße / Anbindung B 36 kann auch die Möglichkeit der Einrichtung einer abknickenden Vorfahrt von der B 36 in Richtung Malscher Straße gesehen werden, was jedoch einen teilweisen Umbau des Knotenpunktes zur Folge haben würde.

Der Anschluss des Moser-Areals an die Industriestraße sollte in einem Abstand von ca. 70,0 m bis 100,0 m vom bestehenden Knotenpunkt Anschluss Durmersheim Süd entfernt erfolgen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge der Industriestraße zwei Lkw als Linksabbieger zur B 36 stehen werden, so dass hier eine erforderliche Länge der der Linksabbiegespur von ca. 40,0 m beibehalten werden sollte.





Gemäß den weiteren Erläuterungen des Gutachters⁹, auch mit Blick auf Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, erfolgten die Ermittlungen zur Leitungsfähigkeit der Verkehrsanlagen und darin die Umrechnung von Schwerverkehrsfahrzeugen auf Pkw-Einheiten anhand der hierbei üblichen und anerkannten Verfahren. Auch die Ermittlung der Basisdaten beruht auf einer gängigen Vorgehensweise, die auch vom Straßenbaulastträger akzeptiert wird.

Anhaltspunkte für eine hiervon abweichende Einschätzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich. Die Gemeinde Durmersheim folgt den Ergebnissen der Untersuchung und den Empfehlungen des Gutachters und legt Sie der Planung zugrunde.

6.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Versorgung / Abwasserbeseitigung

Die Gebietsversorgung mit Strom, Telekommunikationsleitungen, Gas, Wasser und Fernwärme sowie die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen, die bei Bedarf erweitert werden können. Anfallende Abfälle werden wiederverwertet oder beseitigt. Festsetzungen im Bebauungsplan sind hierzu insgesamt nicht erforderlich.

Niederschlagswasserbeseitigung

Im Bereich des geplanten Gewerbegebiets „Gewerbeflächen-Ost“ wird seitens der Gemeinde Durmersheim im März 2014 ein Regenrückhaltebecken gebaut, in welches die Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans abgeleitet werden, die nicht versickert werden können (vgl. Kap. 5.3.5 zu Bodenschutz).

IV UMWELTBERICHT

siehe Anlagen

V VERZEICHNIS DER ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- ag/R / ILN (November Juli–2013): „Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Moser-Areal“ in Durmersheim“.
- ag/R / ILN (2013): Sachstandsbericht Erfassung Flora / Fauna und naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Beurteilung zum Bebauungsplan „Moser-Areal“ in Durmersheim.
- dplan GmbH (2012): „Durmersheim Akquisitionsgrundstück Hülsta-Areal, abfall- und altlastentechnische Untersuchungen, Industriestraße/Malscher Straße, 76448 Durmersheim“.

⁹ Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG: "Aktenvermerk Durmersheim Moser-Areal - weitergehende Untersuchung zum Thema Verkehr, Karlsruhe, November 2013"



- GERLINGER + MERKLE (*November* Juli 2013): „Schalltechnische Untersuchung zu einem Bebauungsplan, Bebauungsplan ehemaliges Moser-Areal Durmersheim“.
- G.M.F. Gesellschaft für Mess- und Filtertechnik mbH (2009): „Gefahrverdachtsuntersuchung (GVU) auf dem Altstandort `Moser / Möbelfabrik` in 76448 Durmersheim (Objekt-Nr. 04004)“.
- iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG (2013): „Auswirkungen der Planungen im Rahmen des Bebauungsplans `ehemaliges Moser-Areal` in Durmersheim auf das Schutzgut Klima und Luft sowie Verschattungswirkungen
- Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG (Dezember 2012): "Gemeinde Durmersheim, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan "Moser-Areal"
- Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG (Juli 2013): "Gemeinde Durmersheim, Fortschreibung Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Moser-Areal“
- *Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG (November 2013): "Aktenvermerk Durmersheim Moser-Areal - weitergehende Untersuchung zum Thema Verkehr“*

