

**Bebauungsplanverfahren des
Zweckverbandes Industriepark Region Trier (ZV IRT)
3. Änderung**

Begründung (Entwurf)

GEMARKUNG: Föhren, Bekond, Schweich, Hetzerath

GEMARKUNG FÖHREN, FLUR Nr. 5, 6, 16
GEMARKUNG SCHWEICH, FLUR Nr. 23
GEMARKUNG HETZERATH, FLUR Nr. 24, 25

Stand: November 2010 - Offenlage

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz
Stadtplaner SRL
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel. 0651/24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

1.0	ALLGEMEINES	3
1.1	Vorbemerkung	3
	Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB.....	3
1.2	Gebietsabgrenzung.....	6
2.0	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	7
3.0	DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF	7
3.1	Städtebauliche Konzeption	7
3.2	Topographische Situation	7
3.3	Erschließung	7
3.4	Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte, Anforderungen des Flugverkehrs und Landesstraßengesetz	7
	A) Umweltaspekte	7
	B) Bauverbotszone entlang der L 48, L 141 und BAB.....	7
	C) Bauhöhenbeschränkung.....	7
	D) Leitungsrechte (Hochspannungsfreileitungen).....	7
	E) Lärmtechnische Vorgaben.....	8
3.5	Nutzungsverteilung	8
4.0	VER- UND ENTSORGUNG	12
5.0	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN	12
5.1	UMWELTBERICHT	12
6.0	ABWÄGUNG	12
7.0	KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES....	12
8.0	FLÄCHENBILANZ.....	12

1.0 ALLGEMEINES

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt zur Erhöhung des Flächenanteils für die Ansiedlung von mittleren Unternehmen bzw. zur Reduzierung der Fläche für die großflächige Industrieansiedlung. Hierzu sollen zwei Teilbereiche der Teilfläche 13 der Teilfläche 14 zugeordnet werden. Die neu für die Ansiedlung von mittleren Betrieben ausgewiesenen Flächen werden vollständig durch bereits im Bebauungsplan ausgewiesene und örtlich ausgebaute Erschließungssysteme erschlossen. Die Errichtung zusätzlicher Erschließungsanlagen wird nicht erforderlich.

Die insgesamt im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für die gewerbliche bzw. industrielle Nutzung bleibt unverändert. Durch die 3. Änderung erfolgt lediglich Veränderung der Nutzungsarten von großflächiger Industrieansiedlung hin zu Baufläche für mittlere Betriebe mit einem Flächenbedarf von 15.000 m² oder mehr.

Umweltbelange werden durch die Änderung nicht betroffen. Die Begründung besteht daher nur aus dem städtebaulichen Textteil.

1.1 Vorbemerkung

Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB

Der Zweckverband „Industriepark Region Trier“ , im folgenden „ZV IRT“ abgekürzt, beabsichtigt den Bebauungsplan des IRT an die aktuelle Nachfragesituation anzupassen.

Der Bebauungsplan Industriepark Region Trier unterscheidet die Ansiedlungsflächen in drei große Kategorien wie folgt:

- Flächen für kleine und mittlere Betriebe (einschl. Sonderfläche für Dienstleistung, Handel, wissenschaftliche, kulturelle sowie Sport- und Gesundheitsanlagen)
- Flächen für autobahnaffine Betriebe
- Flächen für die großflächige Industrieansiedlung

Der Flächenbereich für die Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben konnte bisher weitgehend vermarktet werden. Die Belegung der Flächen mit Darstellung der Verkäufe sowie der eingeräumten Kaufoptionen ist im beigefügten Lageplan dargestellt. Aufgrund der dargestellten Situation, reduziert sich das Angebot an verfügbaren Flächen für kleine und mittlere Betriebe auf wenige Grundstücke.

Dagegen konnte im großflächigen Ansiedlungsbereich noch keine Fläche vermarktet werden. Hier stehen insgesamt rd. 33 ha an Flächenreserven zur Verfügung.

Da sich die Nachfrage an Grundstücken nach wie vor überwiegend in der Größenordnung von weniger als 2 ha Fläche bewegt und von den bisher in dieser Kategorie angesiedelten Unternehmen sehr positive wirtschaftliche und arbeitsplatzmäßige Effekte ausgehen, wird es für erforderlich gehalten, der aktuellen Nachfragesituation Rechnung zu tragen und auch künftig Flächen für die Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben vorzuhalten.

Hierzu wird vorgeschlagen, die im Bebauungsplan ausgewiesene Teilfläche 13 in zwei Teilbereichen von den Vorgaben der Textfestsetzungen des Bebauungsplanes zur Großflächigkeit auszunehmen und in diesen Teilbereichen Grundstücke für die Ansiedlung von mittleren Unternehmen mit einem Flächenbedarf von mind. 15.000 m² auszuweisen.

Die v.g. Flächen verlaufen parallel (mit einem max. Abstand von 150 m) zur Haupteerschließungsstraße „Europa-Allee“ im Zufahrtbereich vom Kreisverkehrsplatz der L 141 bis zum IRT-Kreisverkehrsplatz Süd/Ost sowie zwischen Erschließungsring und L 48. Diese werden

durch diese den Erschließungsring vollständig erschlossen. Die Errichtung zusätzlicher Erschließungsanlagen wird nicht erforderlich.

Der v.g. Bereich der bisherigen Ordnungsziffer 13 wird bezüglich der Art der Nutzung künftig der Ordnungsziffer 14 (GI) zugeordnet. In den Textfestsetzungen wird eine Mindestgröße für die Ausweisung von Betriebsgrundstücken von 15.000 m² festgesetzt.

Bei entsprechender Änderung des Bebauungsplanes verbleibt immer noch eine zusammenhängende Restfläche für die Ansiedlung von großflächigen Unternehmen mit einer Größe von rd. 26 ha. Dieser Bereich eignet sich – unter Berücksichtigung der geänderten Marktgegebenheiten – in jedem Fall dazu, die Flächenoption zur Umsetzung entsprechender Unternehmensansiedlungen für die Gesamtregion zu erhalten.

Aufgrund der im raumordnerischen Entscheid vom 12. August 1992 für die Teilfläche 13 getroffene Festlegungen (Vorrangflächen für die großflächige Industrieansiedlung) erfolgte bereits im Rahmen der Grundlagenermittlung eine Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsbehörde Nord. Mit Schr. v. 02.08.2010 wurde durch die oberste Landesplanungsbehörde eine Anhörung zur Anpassung/Aufhebung des Raumordnerischen Entscheid vom 21.08.1992 eingeleitet. Hierin wird ausgeführt.

Zitat:

Aus Sicht der Oberen Landesplanungsbehörde kommt aber auch eine Aufhebung des raumordnerischen Entscheids vom 21.08.1992 in Betracht, da nach der Herausnahme von 5,5 ha noch ein großflächiges Areal von 28,5 ha verbleiben würde, auf dem nur ein Betrieb mit mindestens 20 ha angesiedelt werden könnte. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich bisher im Industriepark Region Trier kein Unternehmen mit einem solchen Flächenbedarf angesiedelt hat und hier erwartet wird, dass zumindest mittelfristig auch für die noch verbleibenden 28,5 ha die Freigabe für eine kleinflächige Vermarktung begehrt werden wird. Insoweit stellt sich in diesem Verfahren die Frage, ob ein Erfordernis besteht, eine Fläche von mindestens 20 ha weiterhin vorzuhalten.

Zitat Ende

Weitere Anpassungen beziehen sich auf redaktionelle Änderungen, sowie Anpassungen der Baugrenzen entsprechend im baulichen Entwicklung. Ebenso wurde der aktuelle Katasterbestand eingearbeitet.

Der bestehende Bebauungsplan bedarf aufgrund v.g. geänderter Nutzungsansprüche der Überarbeitung.

Lokale raumplanerischen Vorgaben (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich sowie der Verbandsgemeinde Wittlich-Land deckt sich mit den Darstellungen im Bebauungsplan.

Regionale raumplanerische Vorgaben

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) III weist den Standort als „zu entwickelnder landesweit bedeutsamer Gewerbestandort“ aus.

Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung am 25.11.2010 hat die Versammlung die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der neue Plan erhält die Bezeichnung: „Bebauungsplan Zweckverband Industriepark Region Trier (ZV IRT) 3. Änderung

Die Planungshoheit für das Bebauungsplangebiet wurde durch die Gemeinden Föhren, Bekond und Hetzerath und durch die Stadt Schweich auf den Zweckverband „Industriepark Region Trier“ mittels Beschlüsse der zuständigen Gremien übertragen.

Da lediglich eine Änderung der Nutzungszuweisung erfolgt und Umweltbelange nicht betroffen sind, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuches. Von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB wurde abgesehen.

Die Verbandsversammlung hat in der Sitzung am 25.11.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom . 2010 bis 2010 durchgeführt.

1.2 Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes "Industriepark Region Trier" 2. Änderung umfasst folgende Gemarkungen und Fluren:

Gemarkung Föhren

Flur 5, Flur 6 und Flur 16

Gemarkung Hetzerath

Flur 24 und Flur 25

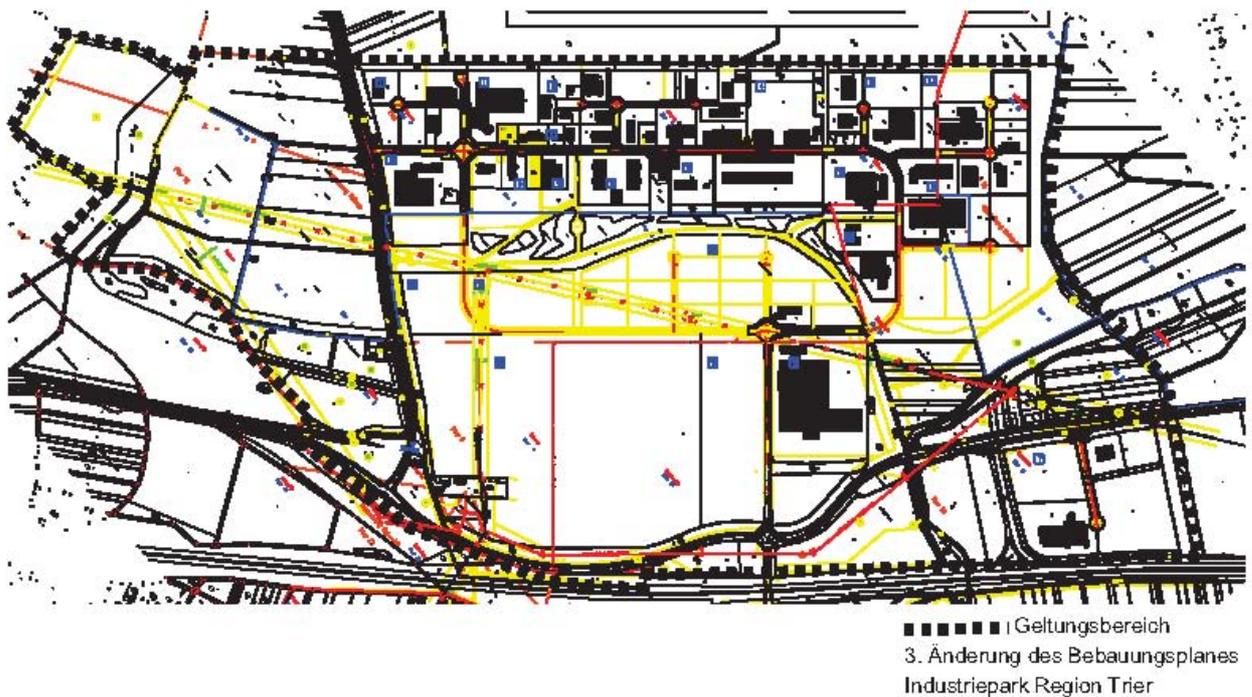
Gemarkung Bekond

Flur 5

Gemarkung Schweich

Flur 23

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.



2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlage bildet der bisherige Bebauungsplan der auch nach der Änderung in allen wesentlichen Teilen erhalten bleibt. Die textlichen Festsetzungen und sonstigen zeichnerischen Festsetzungen werden im Sinne der Kontinuität, soweit sich aus der Änderung kein Anpassungserfordernis ergibt, übernommen.

3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Konzeption

Die Erschließungskonzeption sowie die Abgrenzung der gewerblich genutzten Bereich bleibt von der Änderung unberührt.

Lediglich die mögliche Flächengröße der GI-Fläche südlich des Erschließungsringes Europa-Allee und der L 141/L48 wird in Teilbereichen der Ordnungsziffer 14 zugeordnet.

3.2 Topographische Situation

Die genaue Geländesituation einschl. der Feststellung des derzeitigen Bewuchses wurde zum Zeitpunkt der Ursprungsplanung durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Das Ergebnis ist im Bebauungsplan dokumentiert.

3.3 Erschließung

Sowohl die äußere als auch die innere Erschließung bleibt unverändert.

3.4 Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte, Anforderungen des Flugverkehrs und Landesstraßengesetz

A) Umweltaspekte

Umweltbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

B) Bauverbotszone entlang der L 48, L 141 und BAB

Die auf Grundlage des Landesstraßengesetzes erforderliche Bauverbotszone entlang der wird durch die ausgewiesene Nutzung gewährleistet.

C) Bauhöhenbeschränkung

Das Gelände des geplanten Industrieparks liegt innerhalb des Sektors I des Schutzbereiches gem. § 12 i.V.m. § 13 LuftVG für den Flugplatz Föhren. Bis zu einer Entfernung von 300 m seitlich der Landebahnachse bedürfen alle Bauvorhaben der Zustimmung der militärischen Luftfahrtbehörde. Danach steigt die Vorlagegrenze im Verhältnis 1:10 bis auf 25 m über Startbahnbezugspunkt an und verbleibt in dieser Höhe bis zu einer Entfernung von 3000 m.

Die sich hieraus ergebenden Anforderungen für die Besiedlung des IRT sind im B-Plan berücksichtigt.

D) Leitungsrechte (Hochspannungsfreileitungen)

Im Plangebiet befindet sich eine 110-kv-Hochspannungsfreileitung.

Die Breite der Leitungsschutzstreifen sowie die Mindestabstände zum jeweiligen Mastmittelpunkt sind mit dem Betreiber abgestimmt. Das Ergebnis der Abstimmung wurde in die Plandarstellung des B-Planes übernommen.

Die der Plandarstellung zu entnehmende Alternativtrasse entspricht dem bisherigen Bebauungsplan. Es kann davon ausgegangen werden, dass Verlegung der 110-KV-Hochspannungsleitungen im 2011 in den Bereich der Alternativtrasse erfolgt.

Auf die Darstellung der Nieder- und Mittelspannungsleitungen im B-Plan wird verzichtet. Diese wurden grundsätzlich im öffentlichen Bereich verlegt. Bei abweichender Verlegung erfolgte die Sicherung durch entsprechende Grunddienstbarkeiten.

E) Lärmtechnische Vorgaben

Die getroffenen Festsetzungen im B-Planentwurf entwickeln sich aus einem Lärmgutachten, - erstellt durch Ing.-Büro Boxleitner, vom 19.01.2009. Hierbei wurden die Geräuschmmissionen in der Umgebung der voraussichtlichen Besiedelung untersucht.

Eine Anpassung dieser Vorgaben wird nicht erforderlich.

3.5 Nutzungsverteilung

Die bisherige Aufteilung in Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet (GE) und Sondergebiet (SO) ist durch die Änderung nicht betroffen.

Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen an den Festsetzungen vorgenommen. **Änderungen und / Ergänzungen der textlichen Festsetzungen sind fett gedruckt.**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan besteht als Gesamtwerk aus den Teilplänen 1 und 2 **sowie dem Erlaß des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992.**

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Gemäß § 1 Abs. 4, 8 und 9 BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgende Nutzungen festgesetzt:
„Industriegebiet“ (GI) - Teilgebiete 4, 5, 6, 6.1, 7, 11, 12, 13, 14
„Gewerbegebiet“ (GE) - Teilgebiete 1, 3, 8, 10
„Sondergebiet“ (SO) - Teilgebiete 2, 9
- 1.1 In Anwendung des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ist die Teilfläche 7 überwiegend autobahn-affinen Betrieben vorbehalten. Zulässig in v.g. Sinne sind z.B.: Logistik-, Fuhr- und Transportunternehmen, Versandhandelsunternehmen, Autobahnservicebetriebe (Tank- und Raststätten, Autohöfe, Abschlepp- und Bergungsunternehmen), Betriebe mit erhöhtem Güterverkehrsaufkommen.
Die Teilflächen 2 und 9 sind Geschäfts-, Hotel-, Büro- und Verwaltungsgebäuden und Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke vorbehalten. Ausnahmen hiervon können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Ordnung nicht beeinträchtigt werden.
- 1.2 Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO generell unzulässig.
- 1.3 Grundsätzlich ausgeschlossen sind Betriebe:
 - a) die der atomrechtlichen Genehmigung oder eines Planfeststellungsverfahrens nach dem Bundesabfallgesetz bedürfen,
 - b) Betriebe, durch die das Flugaufkommen wesentlich erhöht wird,
 - c) Betriebe, deren Produkte der Beurteilung nach dem Sprengstoffgesetz unterliegen,
 - d) Anlagen zur Gewinnung von Roheisen oder Nichteisenrohmetallen,
 - e) Anlagen zur Destillation oder Raffination von Erdöl oder Erdölzerzeugnissen auf der Grundlage von Mineralöl, Altöl oder Schmierstoffen,
 - f) des großflächigen Einzelhandels und Einzelhandelsfachmärkte.
 - g) wie erotische Sauna- und Massagebetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Terminwohnungen, Eroscenter und vergleichbare Dirnenunterkünfte.**
 - h) Vergnügungstätten gem. § 8 Absatz 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung**
- 1.4 Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 31 Abs. 1 i.V.m. § 36 Abs. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird, oder der Verkauf der Versorgung der im Gebiet Arbeitenden dient.
- 1.5 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente entsprechend der Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN ISO 9613-2 unter Berücksichtigung der Pegeländerungen aufgrund des Abstandes, der Boden- und Meteorologie-dämpfung und der Luftabsorption. Für die Geräuschkontingentierung sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Flächen maßgeblich.
2. Gliederung des Gebietes
- 2.1 In den Teilgebieten 1, 3, 4, 5, 8, 10 und 11 sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die, als Bestandteil (urkundlich verbunden) der Planurkunde, aufgeführten Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis einschl. VI der Abstandsliste zum Erlaß des MU vom 26.2.1992 nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die dort angeführten Nr. 47, 92, 93, 101, 107, 111, 112, 117, 133, 134, 137, 148, **164**, 165, 166, 167, 170, 171, 173, 174, und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Im Einzelfall kann auf der Basis von Lärm- und Emissionsgutachten eine Ausnahme erfolgen.
- 2.2 Das Teilgebiet Ziff. 13 steht ausschließlich als Vorbehaltsfläche für großflächige, qualitativ hochwertige Industriebetriebe zur Verfügung. Bei einer Aufteilung wird eine Mindestgröße von 20 ha festgesetzt.
- 2.4 Die Teilgebiete 1, 6.1 und 8 sind für die Ansiedlung von Betrieben mit nichtschadstoffemittierenden Anlagen, die keiner Genehmigung gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen, vorbehalten.
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO):
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Dort, wo sich Baugrenzen mit dem Gebäudebestand decken, gilt der Baubestand als maßliche Festlegung.
4. Für die maximale Gebäudehöhe einschl. aller Sonderbauteile wie z.B. Aufzugstürme, Silos o.ä. sowie Bepflanzung und Einzäunung gelten die im Plan durch Schnittdarstellung festgesetzten Werte. Der Maximalwert für die Teilfläche 7 wird auf 215 m über NN festgesetzt; für die sonstigen Flächen auf 218 über NN.
Für die Teilbereiche 6 sowie 11 bis 13 kann gem. § 31 Abs. 1 i.V.m. § 36 Abs. 1 BauGB beim Nachweis betrieblicher Erfordernisse, unter Einhaltung der Vorgaben gem. Schnittdarstellung, der Maximalwert überschritten werden.

B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 6 LBauO sowie § 9 Abs. 6 BauGB

1. Abgrabungs- oder Auffüllböschungen an den Grundstücksgrenzen sind ohne Stützmauern mit wechselnden Neigungen flacher als 1:2 herzustellen und mit Gehölzpflanzungen zu sichern.

2. Lagerflächen, Abfallcontainer o.ä. Anlagen müssen von öffentlichen Straßen durch mind. 2,00 m hohe Wände, Erdwälle und / oder dichte Bepflanzung abgeschirmt werden.
3. Reklame- und Werbeanlagen bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche dürfen auf einer Außenseite des Gebäudes, bei Eckgrundstücken auf zwei Außenseiten angebracht werden; sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Die Reklame- und Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufe hervorragen.
Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Soweit die betrieblichen Erfordernisse es zulassen, sind Hof-, Lager-, Parkplatz- und Wegeflächen mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind wassergebundene Wegedecken, weifugige Pflasterung, Rasengittersteine, Schotterrasen, Porenpflaster o.ä.
2. Die als Parkanlagen dargestellten öffentlichen Grünflächen sind mit Feucht- und Wasserflächen, Bäumen und Gehölzen zu gliedern und extensiv ohne Dünger- und Pestizid-Einsatz zu pflegen.
3. Auf den ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die folgenden, im Umweltbericht detailliert beschriebenen Maßnahmen durchzuführen:
 - K1 Renaturierung des Quellbaches
 - K2 Entwicklung von Röhricht und strukturreichen Brachen
 - K3 Entwicklung von Extensivgrünland
 - K4 Anlage von Baumreihen
 - K5 Anlagen von Hecken und Feldgehölzen
 - K6 Anlage von Säumen in Landwirtschaftsflächen.

D) Pflanzbindungen und Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze (Bäume und Sträucher) sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18299 zu schützen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
2. Entlang der Erschließungsstraßen sind Laubbäume mit einem Abstand von max. 10,00 m zu pflanzen. Für die Herstellung von Grundstückszufahrten ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Unterbrechung des festgesetzten öffentlichen Grünstreifens sowie der Aufschüttungsflächen entlang der Erschließungsstraßen an zwei Stellen je Grundstück auf jeweils max. 10,00 m Breite zulässig.
3. Auf mindestens 20 % der einzelnen Grundstücke sind Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher) anzulegen. In diesen Flächen ist pro 150 m² ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.
4. Beidseitig des Grenzverlaufs zwischen zwei gewerblich-industriell genutzten Grundstücken sind je mindestens 5 m breite Pflanzstreifen auszubilden und mit einer Gehölzartenmischung aus mindestens 5 Laubgehölzarten flächig zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind die vorhandenen befestigten Flächen.
5. Oberirdische Stellplätze sind gegenüber dem öffentlichen Straßenraum einzugrünen und mit Pflanzstreifen zu gliedern. Für jeweils 6 Stellplätze ist ein Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
6. Flachdächer / Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 8° und mit einer Ausdehnung von mehr als 100 m² sind, mit Ausnahme bestehender und bereits genehmigter Gebäude, extensiv zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn je 10 m² nicht begrünter Dachfläche 1 m² Gehölzpflanzungen zusätzlich zur Festsetzung D 3 auf dem betreffenden Betriebsgrundstück angelegt werden.
7. Ungegliederte Wandflächen von mehr als jeweils 100 m² sind in geeigneter Weise zu begrünen.
8. Für Pflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, z.B.

Bäume erster Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	Esche

Bäume zweiter Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
9. Bei den flächigen Anpflanzungen darf der Anteil einzelner Gehölzarten max. 20 % betragen. Der Abstand zwischen den Sträuchern beträgt max. 1,50 m und zwischen den Bäumen maximal 12,00 m.
10. Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen.

E) Festsetzungen nach § 9(1)21 und 26 BauGB

1. Pflanzungen im Schutzstreifen der 110 kV Leitung dürfen eine Endwuchshöhe von 3,00 m nicht überschreiten.
2. Die im Plan entlang der Straßen dargestellten Leitungsrechte sind von Gehölzbepflanzungen und Einfriedungen freizuhalten.

Hinweise

1. Anfallendes Niederschlagswasser ist in die öffentlichen Anlagen zur Ableitung bzw. Versickerung der Oberflächenwasser einzuleiten.
2. Die im Plan dargestellten Entwässerungsmulden sowie Fuß- und Radwege werden in Lage und Ausdehnung im Rahmen der Objektplanung detailliert.
- 2.1. Bei Querung der Entwässerungsmulden sind die Abflußverhältnisse zu gewährleisten.
3. Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen zu sammeln und zu nutzen (z.B. für Produktionszwecke, Grünanlagenbewässerung, Speisung von Löschwasserteichen).
4. Auf DIN 18915 - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Bodenverdichtung im Zusammenhang mit dem Baubetrieb und der Anlage von Baustelleneinrichtungen (Optimierung und kleinstmögliche Dimensionierung der Arbeitsstreifen; flächensparende Ablagerung von Baustoffen etc.) - wird hingewiesen.
5. Im Umfeld des Quellbaches im Nordteil des Gebietes sowie der Brachflächen am Hochkreuz sollen Baumaßnahmen möglichst nicht in der Zeit von Anfang März bis Ende Mai begonnen werden.
6. Schutzmaßnahmen
- 6.1 Bei Baumaßnahmen im Schutzstreifen von Leitungen sind die jeweiligen Versorgungsträger im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
- 6.2 Baumaßnahmen im Bereich zwischen 40,00 bis 100,00 m von der Fahrbahnkante der BAB 1 bedürfen der Zustimmung durch den Baulastträger der BAB.
- 6.3 Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung Nr. 51279 (Anlage 4 der Begründung) sind hinsichtlich des Untergrundes besondere Vorkehrungen in Bezug auf Frostsicherheit, Bodenverbesserungen, Sicherungsmaßnahmen bei Ausschachtung etc. zu treffen. Einzelheiten sind der Untersuchung zu entnehmen.
7. Bei der Darstellung des Anschlusses an die BAB 1 handelt es sich um nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB. Der Inhalt der Planung **wurde** in einem eigenständigen Planfeststellungsverfahren gem. Bundesfernstraßengesetz präzisiert.

4.0 VER- UND ENTSORGUNG

Auch für die 3. Änderung bleiben die bisherigen Aussagen zur Ver- und Entsorgung unverändert gültig.

5.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Fläche befindet sich vollständig im Eigentum des Zweckverbandes IRT.

5.1 UMWELTBERICHT

Für die 3. Änderung bleiben die bisherigen Aussagen zu den Umweltbelangen unverändert gültig. Die Erstellung eines Umweltberichtes wird nicht erforderlich

6.0 ABWÄGUNG

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB) wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen und Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes vorgetragen.

Die Vornahme einer Abwägung war daher nicht erforderlich

7.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die mit der Änderung werden keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

8.0 FLÄCHENBILANZ

	Σm ² ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche	2.334.185	100,0

• Straßenverkehrsflächen - Autobahn	94.975	4,1
• Straßenverkehrsflächen – L 141 und L 48	55.608	2,4
• Straßenverkehrsflächen – Innere Erschließung	87.865	3,8
• Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	27.746	1,2
• Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mitfahrparkplatz)	11.001	0,5
• Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	18.032	0,8
• Öffentliche Grünfläche	281.927	12,1
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	625.645	26,8

Netto-Bauflächen	1.131.387	48,4
<i>Industriegebiet</i>	915.376	39,2
<i>Gewerbegebiet</i>	175.731	7,5
<i>Sonderbauflächen</i>	40.280	1,7

Föhren, den 26. Oktober 2012

im Auftrag

gez. Christoph Holkenbrink, Verbandsvorsteher