



**Main-Tauber-Kreis
Stadt Lauda-Königshofen
Stadtteil Lauda**

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„i-Park Tauberfranken“**

**Begründung
Stand 19.12.2016**

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und örtlichen
Bauvorschriften „i-Park Tauberfranken“
Stadt Lauda-Königshofen, Stadtteil Lauda

Vorhabenträger:

Stadt Lauda-Königshofen

Marktplatz 1
97922 Lauda-Königshofen
Tel.: 09343 501-0
Fax: 09343 501-100

Lauda-Königshofen, den

(1. Bürgermeister)

Verfasser:

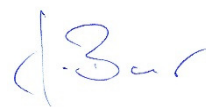
aufgestellt: 28.09.2015
geändert und ergänzt: 26.09.2016
19.12.2016

durch die

plan2o Ingenieur-GmbH für Bauwesen

i-Park Klingholz 16
97232 Giebelstadt
Tel.: 09334 943 300
Fax: 09334 943 301

Giebelstadt, den 19.12.2016



(Verfasser)

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	5
2	LAGE IM RAUM	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	7
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
7	ALLGEMEINE ERSCHLIEßUNG	15
8	GRÜNORDNUNG	16
9	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE GEMÄß § 1A BAUGB	17
10	DENKMALPFLEGE	17
11	STÄDTEBAULICHE WERTE	17
12	UMWELTBERICHT	18
13	HINWEISE ZUM VERFAHREN	28
14	ANLAGEN	29

Gesetzesgrundlagen:

AVBWasserV	Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
BImSchV	Bundes-Immissionsschutzverordnung Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundes-Naturschutzgesetz Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien
LBO BW	Landesbauordnung Baden-Württemberg
NatSchG	Naturschutzgesetz Baden-Württemberg
ÖkVO	Ökokontoverordnung
TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft
TrinkwV	Trinkwasserverordnung Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

1 Anlass und Zweck der Planung

Die Entwicklung der Stadt Lauda-Königshofen, besonders die gewerbliche Entwicklung des Stadtteiles Lauda verlief in den letzten Jahren gut. Es entstanden auf dem ehemaligen Kasernengelände umfangreiche gewerbliche Flächen, die sich zu einem regional bedeutsamen Gewerbeschwerpunkt entwickelten. Dieser wird in interkommunaler Zusammenarbeit von den Städten Lauda-Königshofen und Grünsfeld vermarktet.

Aufgrund der anhaltend günstigen gewerblichen Entwicklung in Lauda, hat der Stadtrat von Lauda-Königshofen in seiner Sitzung am 28.09.2015 beschlossen, in seinem Stadtteil Lauda den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „i-Park Tauberfranken“ aufzustellen.

Ohne die bauleitplanerische Sicherung als Gewerbegebiet wäre der ehemalige Kasernenstandort eine Fläche im Außenbereich. Aus diesem Grund forderten die Fachbehörden bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung eine Überplanung der Anlage. Mit den Fachämtern wurde vereinbart, dass dieser Schritt bis zum Abschluss des Sanierungsverfahrens eingeleitet wird und im Idealfall abgeschlossen ist.

Ein erklärtes Ziel der Städte Lauda-Königshofen und Grünsfeld besteht in der Sicherung und Stärkung des Gewerbebestandes Lauda. Im Rahmen der Standortsicherung und -entwicklung und vor allem der Wiedernutzbarmachung von Fläche soll nun das ehemalige Kasernengelände nachverdichtet und weiter kontinuierlich um- und ausgebaut werden. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird der Innenentwicklung Vorrang gegenüber der Außenentwicklung geben. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das ehemalige Kasernengelände der „Tauber-Franken-Kaserne“ der Bundeswehr und erstreckt sich dabei über die Flächen der Flurstücke mit den Nummern 7400, 7400/4, 7400/5, 7400/6, 7400/7 und 7400/10 der Gemarkung Lauda.

Das Plangebiet wurde in den 1960er Jahren als Kaserne für die Flugabwehr der Bundeswehr angelegt. Nachdem die Bundeswehr den Standort 2004 aufgab wurde das Gelände zu einem Büro- und Gewerbebestandort von privaten Investoren zusammen mit den Städten Lauda-Königshofen und Grünsfeld umstrukturiert. Die überwiegende Anzahl der Bestandsgebäude ist zwischenzeitlich umgenutzt. Im nordwestlichen Bereich befindet sich der kommunale Bauhof der Stadt Lauda-Königshofen.

Nun stehen erste Erweiterungen und die Bebauung des Sportplatzes sowie des Exerzierplatzes an. Hierfür ist geplant, die Potenzialflächen an den Kreisverkehr der Kreisstraße K2832 anzubinden. Auf Grund dieser Maßnahmen muss das Gelände nun planungsrechtlich gesichert werden.

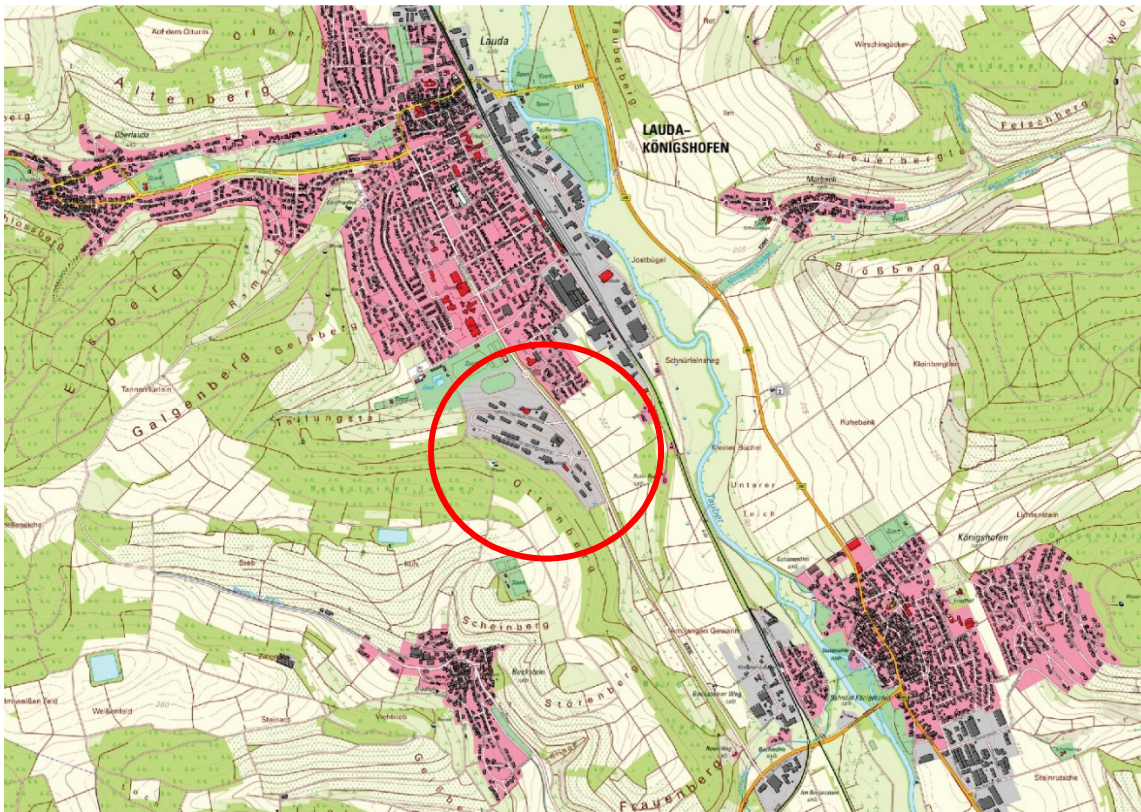
Die vorhandene Bebauung soll sukzessive einer neuen Nutzung zugeführt und bisher intensiv genutzte Grünflächen der ehemaligen Sportanlagen und des Exerzierplatzes einer Nachverdichtung zur Verfügung gestellt werden. Das Vorhaben wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB eingeordnet und soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die verbindliche Bauleitplanung entspricht im Wesentlichen der rechtskräftigen Darstellung des Flächennutzungsplanes. Lediglich der südliche Bereich des Plangebietes soll als Mischgebiet ausgewiesen werden, wobei der Flächennutzungsplan für den gesamten Planbereich Gewerbeflächen vorsieht. Die erforderliche Anpassung soll im Zusammenhang mit der nächsten anstehenden Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Ziel ist, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die bauliche Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und für alle verbindlich zu regeln.

2 Lage im Raum

Übersichtsplan



ohne Maßstab (Quelle: Stadt Lauda-Königshofen)

Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „i-Park Tauberfranken“ befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtteils Lauda, der Doppelstadt Lauda-Königshofen. Im Anschluss daran befindet sich das Freizeitzentrum mit Sportstadion, Hallen- und Freibad.

Der Planungsumgriff befindet sich am südlichen Ortsrand auf den Flurstücken mit den Nummern 7400, 7400/4, 7400/5, 7400/6, 7400/7 und 7400/10 der Gemarkung Lauda.

Erschlossen wird das Plangebiet über zwei Anbindungen an die Kreisstraße K2832.

Räumliche Ausdehnung

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Gesamtfläche von 19,45 ha.

Beschaffenheit

Die westlich der Kreisstraße K2832 anliegenden Flächen des Planbereiches steigen Richtung Südwesten stark an. Es handelt sich dabei um bereits intensiv genutzte Grünflächen und bebaute Flächen einer ehemaligen Kasernenanlage. Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen und zum überwiegenden Teil bereits bebaut. Hangaufwärts schließt sich eine geschlossene Waldfläche an. Es handelt sich dabei um die südwestlichen Hanglagen des Taubertals.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Lauda-Königshofen besitzt für den Planungsumgriff einen gültigen Flächennutzungsplan, welcher rechtswirksam ist. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Gewerbefläche ausgewiesen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gewerbegebiet „i-Park Tauberfranken“ zu schaffen, hat der Stadtrat von Lauda-Königshofen in seiner Sitzung am 28.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „i-Park Tauberfranken“ in Lauda beschlossen.

Entsprechend der Planung ist die Fläche zukünftig als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und zum Teil als private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB vorgesehen. Im Süden wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO eingerichtet.

Der Bebauungsplan wird dabei grundsätzlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Lediglich der südliche Bereich des Plangebietes soll als Mischgebiet ausgewiesen werden, wobei der Flächennutzungsplan für den gesamten Planbereich Gewerbeflächen vorsieht. Die erforderliche Anpassung soll im Zusammenhang mit der nächsten anstehenden Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung, die einer neuen Nutzung zugeführt werden und der Nachverdichtung von bisher intensiv genutzten Grünflächen der ehemaligen Sportanlagen und des Exerzierplatzes, wird das Vorhaben als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB eingeordnet und soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB mit einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung, entsprechend der Anlage 2 des UVPG, durchzuführen.

4 Städtebauliches Konzept

Im Zuge der Gemeindereform des Landes Baden-Württemberg wurde die Stadt Lauda-Königshofen aus den Städten und Gemeinden Beckstein, Deubach, Gerlachsheim, Heckfeld, Königshofen, Lauda, Marbach, Messelhausen, Oberbalbach, Oberlauda, Sachsenflur und Unterbalbach zum 01.01.1975 neu gebildet.

Die Stadt Lauda-Königshofen gehört innerhalb des Regionalverbandes Heilbronn-Franken zum Landkreis Main-Tauber-Kreis. Im Netz der zentralen Orte des Landes ist Lauda-Königshofen ein Unterzentrum und Teil der regionalen Entwicklungsachsen Wertheim – Tauberbischofsheim – Bad Mergentheim – Crailsheim bzw. Wertheim – Tauberbischofsheim – Bad Mergentheim – Künzelsau – Schwäbisch Hall. Alle Gemeinden des Main-Tauber-Kreises zählen zum „Ländlichen Raum im engeren Sinne“.

Das Plangebiet am südlichen Ortsrand von Lauda wurde in den 1960er Jahren als Kaserne für die Flugabwehr der Bundeswehr angelegt. Nachdem die Bundeswehr den Standort 2004 aufgab, wurde das Gelände zu einem Büro- und Gewerbestandort umstrukturiert. Die überwiegende Anzahl der Bestandsgebäude ist zwischenzeitlich umgenutzt. Im nordwestlichen Bereich befindet sich der kommunale Bauhof der Stadt Lauda-Königshofen. Im südlichen Bereich sollen Übernachtungsmöglichkeiten für ortsansässige Firmen errichtet werden.

Nun stehen erste Erweiterungen und die Bebauung des Sportplatzes sowie des Exerzierplatzes an. Hierfür ist geplant, die Potenzialflächen an den Kreisverkehr der Kreisstraße K2832 anzubinden. Auf Grund dieser Maßnahmen muss das Gelände nun planungsrechtlich gesichert werden.

Durch die wesentliche Vorprägung des Planbereiches ist die Entwicklung auf die Errichtung einer bedarfsgerechten Baulandschaffung ausgerichtet. Die vorhandene Bebauung soll sukzessive einer neuen Nutzung zugeführt und bisher intensiv genutzte Grünflächen der ehemaligen Sportanlagen und des Exerzierplatzes einer Nachverdichtung zur Verfügung gestellt werden.

Die zukünftige Nutzung ist dabei an die Wiedernutzbarmachung der Bestandsgebäude geknüpft. So entstehen überwiegend Büro- und Verwaltungsgebäude im Dienstleistungsgewerbe. Ergänzt wird das Angebot durch ein zentral gelegenes Gebäude mit Kantine, welche im ehemaligen Casino der Kaserne entstanden ist.

Ehemalige Lager- und Werkstätten stehen dem kommunalen Bauhof der Stadt Lauda-Königshofen und sonstigem Kleingewerbe zur Verfügung.

Durch die hohe Anzahl von zukünftigen Arbeitsplätzen, besteht eine steigende Nachfrage nach Beherbergungsmöglichkeiten im Gebiet. Hierfür sind im südlichen Planbereich Flächen vorgesehen.

Während im nördlichen Planbereich die zukünftigen Nutzungen vornehmlich Gewerbeflächen nach § 8 BauNVO zugeordnet werden können, ist für den südlichen Planbereich eine Mischgebietsfläche nach § 6 BauNVO vorgesehen.

Die Erschließung der Flächen ist durch die ehemalige Nutzung bereits hergestellt. Zusätzlich erfolgt eine zweite Anbindung über den Kreisverkehr an der Kreisstraße K2832. Mit dieser neuen Anbindung werden die Nachverdichtungsflächen des Sportplatzes und des Exerzierplatzes angeschlossen.

Die ehemalige „Tauber-Franken-Kaserne“ liegt eingebettet in großzügige Grünflächen am Westhang des Taubertals. Dieser Charakter des Standorts soll durch festgesetzte private Grünflächen erhalten bleiben.

Die städtebauliche Ordnung ist durch Art und Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Um die bauliche Entwicklung weitgehend flexibel zu gestalten, erfolgen die verbindlichen Vorgaben des Bebauungsplanes durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes wurde für die Aufstellung des Bebauungsplanes „i-Park Tauberfranken“ eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel der Untersuchung war die Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Einwirkungen durch Straßenverkehrsgeräusche sowie der schalltechnischen Auswirkungen durch die geplanten Gewerbeflächen (GE). Ergebnis und Auswirkung auf das Plangebiet ist in beigefügter Anlage 1 zu ersehen.

Nachdem aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) aus städtebaulichen Gründen nicht zu vertreten sind werden zur Herstellung der Verträglichkeit passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Dies geschieht durch entsprechende Festsetzungen, zum einen durch die Ausweisung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 und zum anderen durch Einrichtung einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691.

In einer ergänzenden Untersuchung (siehe Anlage 2) wurden ebenfalls die Auswirkungen der Schallimmissionen aus den geplanten Gewerbeflächen auf das geplante Mischgebiet betrachtet, um auch hier die Verträglichkeit zu garantieren.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in Zone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) Tauberaue ist die Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994 (128-215) zu beachten. Ist durch Baumaßnahmen ein erheblicher Eingriff in die Grundwasserüberdeckung geplant und eine Verringerung der Schutzwirkung dadurch zu besorgen, ist ein Baugrundgutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung durchzuführen.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO und ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO. Im Gewerbegebiet sind die unterschiedlichen Nutzungen durch Planzeichen abgegrenzt.

Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO

Sowohl im Gewerbegebiet (GE) als auch im Mischgebiet (MI) sind Nutzungen, die nach dem BImSchG genehmigungspflichtig sind, nicht zulässig. Innenstadtrelevante Sortimente, nämlich Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks (Ausnahme Kistenware), Drogerieartikel (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, Parfümeriewaren, Blumen, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Wolle, Wäsche, Haus- und Tischwäsche, sonstige Textilien (u.a. Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung), Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikalienhandel (u.a. Tonträger), Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör sind nur bis zu einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 200 m² und nur im Zusammenhang mit anderen Nutzungen zulässig.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art.

Einzuhaltende Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m² nach DIN 45691 weder im Zeitbereich tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch im Zeitbereich nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK}

Teilfläche	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
TF 1a	62	47
TF 1b	62	47
TF 1c	61	46
TF 1d	60	45
TF 2a	60	45
TF 2b	62	47
TF 3	60	45
TF 4	58	43
TF 5	58	43
TF 6a	60	45
TF 6b	65	50
TF 7	65	50
TF MI	56	41

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis G, ausgehend vom Bezugspunkt {X=3551062 m; Y=5491445 m} in Gauß-Krüger-Koordinaten, erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB(A):

Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$

Richtungs- sektor	$L_{EK,zus,tags}$	$L_{EK,zus,nachts}$
A	3	3
B	1	1
C	2	2
D	0	0
E	1	1
F	2	2
G	3	3

Bei genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen oder neuen Bauvorhaben ist vom Antragsteller der Nachweis zur Einhaltung der vorgegebenen Geräuschkontingente zu erbringen. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. In den Gleichungen (6) und (7) darf für Immissionsorte j im Richtungssektor k der Ausdruck $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ ersetzt werden.

Grundlage für die Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung von BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 29.09.2015 (A 5573).

Maß der baulichen NutzungGrundflächenzahl (GRZ)

Sowohl im Mischgebiet als auch im Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Sowohl im Mischgebiet als auch im Gewerbegebiet wird die Geschoßflächenzahl mit 1,0 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Mischgebiet auf das Höchstmaß (OK) von 12 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt ist das Mittel der Geländehöhen an den Eckpunkten des Gebäudes +/- 0,5 m.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Gewerbegebiet auf das Höchstmaß (OK) von 15 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt ist das Mittel der Geländehöhen an den Eckpunkten des Gebäudes +/- 0,5 m.

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise (a); Gebäudelängen von >50m sind zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenze bestimmt.

Nebenanlagen

Stellplätze als Nebenanlagen sind zulässig innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Bauliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Grünordnung für private Grünflächen

Die privaten Grünflächen werden festgesetzt. Auf den privaten Grünflächen wird die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Entlang der Haupteerschließungsstraßen, innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, wird die Pflanzung und Erhaltung eines hochstämmigen Baumes je 20 m Straßenfront auf Privatgrund festgesetzt. Zur Pflanzenverwendung wird auf die Gehölzpflanzliste des Main-Tauber-Kreises verwiesen. (siehe Anlage 3)

Verkehrsflächen

Festgesetzt werden öffentliche Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für die Lage von Straßenverkehrsflächen und Parkflächen.

Es wird ein Einfahrtsbereich festgesetzt, mit der Beschränkung der Nutzung ausschließlich für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge.

Ver- und Entsorgung

Festgesetzt werden die vorhandenen, unterirdisch verlaufenden Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, welche zur Erschließung der Grundstücksflächen dienen.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Die natürliche Geländeform der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur in dem Umfang zulässig, der zur Erstellung der Gebäude und Verkehrsflächen unbedingt erforderlich ist.

Aufschüttungen und Abgrabungen, auch in der Kombination, sind bis maximal 2,0 m zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit Böschungen nicht steiler als 1:2 abzufangen. Stützmauern oder Gabionen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind höhengleich an das natürliche Gelände des Nachbargrundstücks anzuschließen.

Immissionsschutz

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den Gebäudefassaden sind auf Grund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingung erfüllt ist:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume: ab Lärmpegelbereich III
- Büroräume und ähnliche Räume: ab Lärmpegelbereich IV

Maßgebend sind die in der Schalltechnischen Untersuchung von BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 29. September 2015 in den Plänen 5573-02 bis 5573-06 dargestellten Lärmpegelbereiche.

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts in Schlafräumen eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig.

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung von BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 29. September 2015 (A 5573).

Schutz von Fauna und Flora

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten werden UV-arme, insektenfreundliche Leuchtmittel (nach Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zur Außenbeleuchtung festgesetzt.

6 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Flachdächer baulicher Anlagen sind dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen.

Unbegrünte Flachdachbereiche sind ausnahmsweise zugelassen bis zu einem Flächenanteil von 25% der gesamten Dachfläche.

Einfriedungen

Einfriedungen aus optisch durchlässigen Zaunelementen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m sind zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind der architektonischen Gestaltung der Gebäudefassaden unterzuordnen; sie sind nur unterhalb der Traufe anzubringen.

Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5,0 m und bis zu einer Größe von 6 m², Fahnenmasten bis zu 8,0 m Höhe zugelassen.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht (Dreh-, Wechsel-, Blinklicht, Videos), elektronische Lichtlaufbänder sowie Lichtwerbungen in grellen Farben (z.B. Neonlicht).

Freileitungen

Freileitungen sind im Plangebiet grundsätzlich nicht zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 LBO BW handelt, wer dem auf Grund von § 74 LBO BW erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

7 Allgemeine Erschließung

Straßen

Das Plangebiet liegt westlich der vorhandenen Kreisstraße K2832. Während im überwiegenden Teil der Flächen die innere Erschließung bereits vorhanden ist, soll für neue Bauflächen im nördlichen Bereich eine weitere Erschließungsstraße mit Anschluss an den Kreisverkehr der Kreisstraße K2832 geschaffen werden.

Sowohl die vorhandene als auch die neue Anbindung an die Kreisstraße K2832 erfolgen höhengleich.

Entlang der inneren Erschließungsstraßen sind Fußwege und in großer Anzahl Parkmöglichkeiten angeordnet.

Wasserversorgung

Die Wasserbereitstellung erfolgt durch die Stadtwerke Lauda-Königshofen.

Es besteht ein Anschluss an das städtische Wasserversorgungsnetz im Süden des Plangebietes im Bereich der Kreisstraße K2832.

Die innere Erschließung ist über mehrere Hauptleitungen entlang der Erschließungsstraßen realisiert. Die schon vorhandene Bebauung ist über Hausanschlussleitungen ebenfalls schon an der jeweiligen Hauptleitung angeschlossen.

Neu zu errichten ist eine Hauptwasserleitung für die Versorgung der Nachverdichtungsflächen im Norden. Ebenso sind in diesem Abschnitt Hausanschlussleitungen für die neue Bebauung vorzusehen. Nach Anschluss der Nachverdichtungsflächen an das bestehende Netz ist die künftige Versorgung des gesamten Baugebietes sowohl druck- als auch mengenmäßig sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung und -reinigung ist durch die Stadt Lauda-Königshofen sicher gestellt.

Dabei ist die innere Erschließung des Baugebiets über Mischwassersammler realisiert. Die Hauptsammler sind in den Erschließungsstraßen verlegt und im Bereich des Kreisverkehrs an der Kreisstraße K2832 an das weiterführende Ortsnetz angebunden. Die schon vorhandene Bebauung ist über Hausanschlussleitungen an die Hauptsammler angeschlossen.

Der nördliche Bereich der Sportplatz- und Exerzierplatzflächen, der die Nachverdichtungsflächen darstellt, muss über einen neu zu errichtenden Hauptsammler an das vorhandene Abwassernetz angeschlossen werden. Dies sollte vorrangig im Bereich des Kreisverkehrs an der Kreisstraße K2832 geschehen. Entsprechend der neuen Bebauung sind ebenso Hausanschlussleitungen herzustellen.

Die Abwasserreinigung erfolgt in der Gemeinschaftskläranlage auf der Gemarkung Lauda.

Brauchwassernutzung

Zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes gilt bei Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser die Anzeigepflicht nach § 13 Abs. 1 und 4 TrinkwV an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 Abs. 2 AVBWasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel

DIN 1989 vorzunehmen. Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen dauerhaft zu kennzeichnen sind (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)

Energieversorgung

Der Netzbetreiber zur Stromversorgung ist die EnBW Regional AG in Öhringen.

Während für die bereits bebauten Flächen, entlang der inneren Erschließungsstraßen bereits die Stromversorgung eingerichtet und sichergestellt ist, muss für den Nachverdichtungsbereich eine Regelung über die Belieferung noch getroffen werden.

Sonstige Arten der Energieversorgung werden nicht zentral vorgehalten bzw. zur Verfügung gestellt. Diese sind dezentral, auf der jeweiligen Grundstücksfläche zu errichten.

8 Grünordnung

Durch die ehemalige Nutzung als Kasernengelände der Bundeswehr sind die Flächen des Bebauungsplans stark vorgeprägt; Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebietes; bebaute Flächen entlang der Erschließungsstraßen; intensiv genutzte Sport- und Exerzierflächen.

Wertvolle Vegetationsstrukturen liegen nicht im Plangebiet.

Entlang der Grundstücksgrenze befindet sich Gehölzbestand, der aufgrund der über Jahre mangelnden Pflege stark überaltert ist.

Zielsetzung des Bebauungsplans

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die privaten Grünflächen nun festgesetzt. Bäume und Sträucher, allgemein der Gehölzbestand soll durch fachgerechte Pflege erhalten werden.

Die Durchgrünung des Plangebietes wird durch die vorliegende Planung aufgenommen, fortgeführt und im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Entlang der Haupteerschließungsstraßen, innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, wird die Pflanzung und Erhaltung eines hochstämmigen Baumes je 20 m Straßenfront auf Privatgrund festgesetzt. Für die Baumpflanzungen am öffentlichen Straßenraum, entlang der Haupteerschließungsstraßen, wird die Pflanzung von großkronigen Bäumen (1. Ordnung), wie z. B. Winter-Linde (*Tilia cordata*) empfohlen.

9 Umweltschützende Belange gemäß § 1a BauGB

Mit § 1a Abs. 2 BauGB hat der Gesetzgeber zum 01.01.1998 den Gestaltungsspielraum der Gemeinden zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs.1 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben und konkretisiert. Die Gemeinden in Baden-Württemberg sind verpflichtet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden und so ihrer Verantwortung für die Erhaltung von Natur und Landschaft und für die größtmögliche Schonung der natürlichen Ressourcen gerecht zu werden.

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sind die Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Wesentliche Grundlage zur Erarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Grünordnungsplans ist die Abarbeitung nach dem Bewertungsmodell Baden-Württemberg, die sog. ÖkVO vom 19.12.2010. Für den Bebauungsplan „i-Park Tauberfranken“, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt wird, ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich. Auf Grund der Größe des Geltungsbereichs wird aber von den Fachbehörden empfohlen, eine grundsätzliche Einschätzung bzw. eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe in die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu prüfen.

Aus diesem Grund wird für den Bebauungsplan „i-Park Tauberfranken“ im Rahmen dieser Begründung eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung mit einer Einschätzung des Eingriffes und einem möglichen Ausgleich abgearbeitet.

10 Denkmalpflege

Im Planbereich sind keine Denkmäler oder Kulturdenkmale bekannt.

11 Städtebauliche Werte

Flächenbilanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

Zukünftige Nutzung

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Gewerbegebietsflächen	10,41	53,5
Mischgebietsflächen	1,22	6,3
Verkehrsflächen	2,41	12,4
Private Grünflächen	5,41	27,8
Summe	19,45 ha	100,0 %

12 Umweltbericht

Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind durch überschlägige Prüfung in Form einer Umweltverträglichkeitsvorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 des UVPG auf ihre Umweltauswirkungen hin zu untersuchen.

Das Projekt „i-Park Tauberfranken“ liegt mit einer möglichen überbaubaren Grundfläche von 68.783 m² unterhalb der in § 13a Abs. 1 BauGB Fallgruppe 2 genannten Obergrenze von 70.000 m². Dadurch wird im beschleunigten Aufstellungsverfahren eine unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien eine Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Es ist somit eine Vorprüfung im Einzelfall durchzuführen.

In der Vorprüfung wird Bezug genommen auf:

- die Merkmale des Bebauungsplanes
- die Merkmale der betroffenen Gebiete sowie
- die Merkmale der möglichen Auswirkungen.
-

Im Rahmen der Prüfung sind Auswirkungen auf:

- Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie

die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu beurteilen.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Als Rechtsgrundlage werden nachfolgende Gesetze und Verordnungen in ihrer jeweiligen gültigen Fassung zu Grunde gelegt:

- BauGB
 - § 1a Abs. 2 Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden
 - § 1a Abs. 3 Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
 - § 13a Fallgruppe 2 des BauGB
- Bundes-Naturschutzgesetz
 - §1 BNatSchG
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
 - Vermeidung von Immissionen
- UVPG
 - §1 Zweck des Gesetzes ist sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben sowie bei bestimmten Plänen und Programmen zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen und Auswirkungen auf die Umwelt so früh wie möglich berücksichtigt werden.

Vorbemerkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „i-Park Tauberfranken“ befindet sich am südlichen Ortsrand von Lauda-Königshofen, im Stadtteil Lauda. Der staatlich anerkannte Erholungsort Beckstein, welcher ebenfalls zu Lauda-Königshofen gehört, ist die nächstgelegene Siedlung.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Kreisstraße K2832 und an das Wohngebiet „Großer Flur“, welches 2015 erweitert wurde. Im Norden liegen das Sportstadion, das Hallen- und das Freibad. Darüber hinaus gibt es hier noch kleinere Bolzplätze, die vorrangig von den Schülern des angrenzenden Schulzentrums und Kindern des Wohngebietes genutzt werden. Im Westen schließt sich ein steiler bewaldeter Hangbereich an. Der Süden öffnet sich zur freien Landschaft hin.

Im Süden und im Westen grenzen ein Landschaftsschutzgebiet und einige kleinere Biotop an. Im Plangebiet selbst existieren keine kartierten Biotopflächen oder Einzelbiotop.

Das Gelände ist mit Ausnahme des Einfahrtsbereiches von der Kreisstraße komplett umzäunt.

Die Stadt Lauda-Königshofen beabsichtigt auf dem mittleren und nördlichen Teil des Geländes ein Gewerbegebiet mit einer Fläche von 10,25 ha auszuweisen und auf dem südlichen Teil Flächen in ein Mischgebiet mit einer Fläche von 1,22 ha umzuwidmen. Des Weiteren beabsichtigt die Stadt das Planungsrecht für eine zweite Zufahrt von der Kreisstraße K2832 zur Erschließung des ehemaligen Bundeswehrrsportplatz zu erhalten.

Merkmale des Bebauungsplanes

Größe des Geltungsbereiches:	194.495 m ²
Art der Baulichen Nutzung:	104.148 m ² GE und 12.171 m ² MI
Bestehender Versiegelungsgrad:	27,8 %
Geplante GRZ:	0,6
Zulässige Grundfläche:	69.791 m ²
Voraussichtlich versiegelte Fläche:	93.894 m ²
Neuversiegelte Fläche:	39.824 m ²

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Fläche dar. Ein Landschaftsplan existiert in Lauda-Königshofen noch nicht.

Der Bebauungsplan widerspricht keinen nationalen oder europäischen Umweltvorschriften. Durch den Bebauungsplan wird ermöglicht, dass Innenbereichsflächen bzw. vorgeprägte Flächen genutzt werden. Der Flächenanspruch im Außenbereich wird durch die Entwicklung der ehemaligen Kaserne zum Gewerbegebiet reduziert.

Der geplante Bebauungsplan grenzt im Nordosten an ein bestehendes und 2015 erweitertes Wohnbaugelände an. Im Rahmen eines Lärmgutachtens werden die Immissionen der möglichen gewerblichen Nutzung auf das Wohngebiet untersucht. Bei der Erweiterung des Wohngebietes „Großer Flur“ im Jahre 2015 wurde bereits geprüft ob die angrenzende gewerbliche Nutzung im „i-Park Tauberfranken“ auf das Wohngebiet Auswirkungen bzw. Beschränkungen hat. Es ist nicht davon auszugehen, dass im geplanten Gewerbegebiet Betriebe zugelassen werden, die eine Genehmigung nach dem BImSchG benötigen. Sollte dieses aus welchen Gründen auch immer in

der Zukunft erfolgen, so ist für diese Betriebe in einem separaten Verfahren nach dem BImSchG nach Schutzmaßnahmen zu suchen.

Standort des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet grenzt südlich an das Freizeitzentrum Lauda mit Sportstadion, Hallen- und Freibad an. Es liegt westlich der Kreisstraße K2832 im Grenzbereich zwischen Innen- und Außenbereich. Östlich an die Kreisstraße K2832 grenzt das Wohngebiet „Großer Flur“ mit der 1. Erweiterung welche 2015 erschlossen wurde. Die Gelände sind in nordöstliche Richtung geneigt. Westlich an die ehemalige Kaserne grenzt eine steile Waldfläche an. Das Gelände öffnet sich nach Süden hin zur freien Landschaft.

Prüfungen der Zulässigkeit für die Anwendung im beschleunigten Verfahren

Der Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ermöglicht die Wiedernutzbarmachung von Flächen (ehemalige Kaserne) und ermöglicht die Nachverdichtung. Insofern sind die notwendigen Bedingungen für einen Bebauungsplan der Innentwicklung erfüllt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB kann angewendet werden.

Ausschluss der UVP-Pflicht

Der Bebauungsplan ist ein Angebotsbebauungsplan der Stadt Lauda-Königshofen und das Vorhaben ist nicht in Anlage 1 UVPG aufgeführt. Somit liegt keine UVP-Pflicht vor. Die mögliche Grundfläche von 68.783 m² führt aber zu einer UVP-Prüfung im Einzelfall.

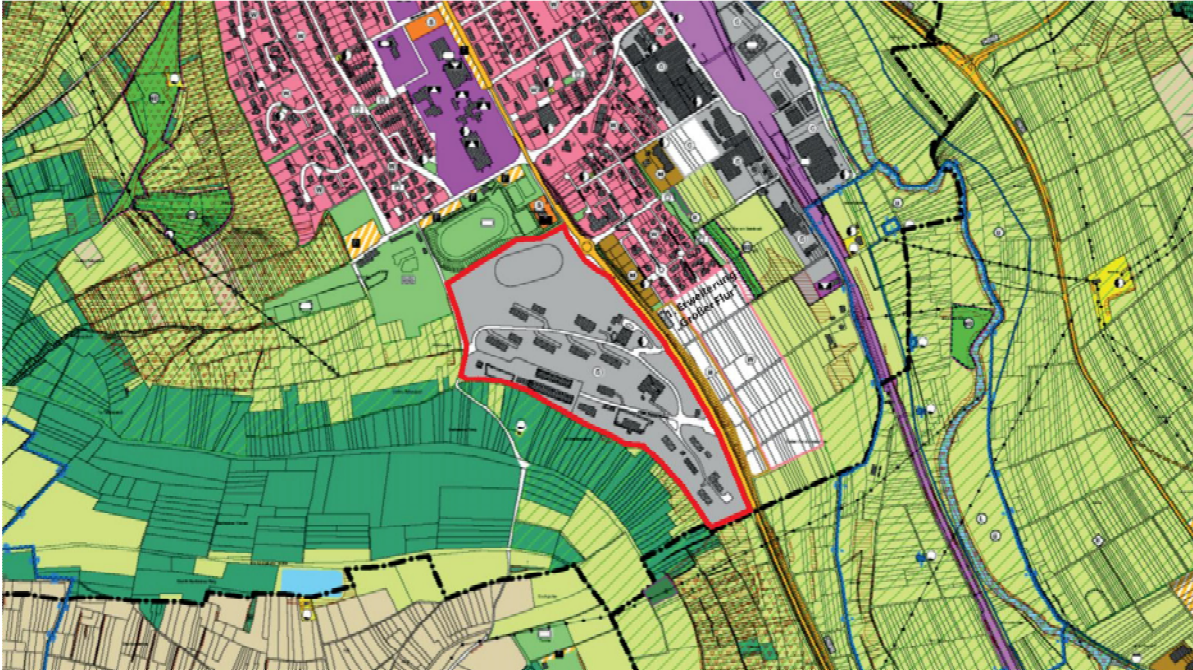
Beeinträchtigungen von Natura 2000 und FFH-Gebieten sowie von Biotopen nach der Biotopschutzverordnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Natura2000 und Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH). Auch kartographierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Südwestlich des Plangebiets schließen sich zwei kartierte Biotope an. Westlich und südlich grenzt neben den genannten Schutzgebieten ein Landschaftsschutzgebiet an.

Während der militärischen Nutzung von 1962 bis 2004 war durch die Nutzung und die Einzäunung ein Austausch größerer Lebewesen nicht gegeben. Infolge einer jahrelangen nicht artgerechten Nutzung und Bewirtschaftung des Geländes, kam es zu städtebauliche Missständen und Mängeln i.S.v. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB, wovon auch der Zaun betroffen ist. Die Umzäunung des ehemaligen Kasernengeländes ist derzeit an mehreren Stellen geöffnet, so dass ein Wechsel von größeren Tieren jederzeit möglich ist.

Die Ausdehnung der geplanten Bebauung des ehemaligen Kasernenareals ist der vorhandenen Bebauung angepasst bzw. auf diese beschränkt. Durch die Planung ist lediglich eine Nachverdichtung vorgesehen. Die geplante Nachnutzung bezieht sich auf Dienstleistungsunternehmen, die sich auf diese Bebauung beschränken.

In Folge der geplanten Bebauung und Nutzung und der Wiederherstellung der geschlossenen Zaunanlage ist keine Beeinträchtigung der naturschutzrechtlich geschützten Bereiche zu erwarten, da Eingriffe, die die Eigenart, den Erholungswert und das natürliche Wirkungsgefüge beeinträchtigen, ausgeschlossen sind.



Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Lauda-Königshofen

Wesentliche zu erwartende negative Wirkfaktoren des Bebauungsplanes

Flächeninanspruchnahme

Es wird innerhalb des Plangebietes der mögliche Versiegelungsanteil um etwa 75% erhöht. Hierbei muss jedoch berücksichtigt werden, dass durch die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Kaserne und Nachverdichtung schon vorgeprägte Flächen intensiver genutzt werden. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann somit zeitgleich verringert werden. Im Rahmen der Auswirkungsbetrachtung wurde eine überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Diese zeigt, dass keine Verschlechterung des Status-Quo entstehen wird. Die geplante Nutzung und damit einhergehende Versiegelung der Fläche ist nicht mit der ehemaligen Kasernennutzung zu vergleichen.

Versiegelung

Die Versiegelung wird wie die Flächeninanspruchnahme erhöht, allerdings muss hier wieder die Vorprägung der Fläche und die Tatsache der Schonung von unbelasteten Flächen im Außenbereich berücksichtigt werden.

Entsiegelung / Rückbau

Es ist davon auszugehen, dass der Versiegelungsgrad nominal abnimmt. Dies zeigen bereits die durchgeführten Umnutzungen und Freiflächenanlagen. Im Rahmen der zukünftigen baulichen Nutzung ist davon auszugehen, dass die Gebäude 11 und 12 am nördlichen Ende der westlichen Erschließungsstraße rückgebaut werden.

Bodenabtrag

Es ist kein nennenswerter Bodenabtrag geplant. Einzig der Einschnitt der neuen nördlichen Erschließungsstraße greift in den Boden ein. Hier werden aber durch Blocksätze u.a. Kompensationen erfolgen.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Da die Kaserne erst nach dem 2. Weltkrieg entstanden ist, ist davon auszugehen, dass keine Altlasten in Form von Blindgängern vorhanden sind. Die einzige kartierte Altlast, ist der ehemalige Schießstand im heutigen Bauhof. Als Altlastenverdachtsfläche ist die ehemalige Heizzentrale und Reparaturgrube zwischen den Gebäuden 19 und 20 kartiert. Eine ehemals vorhandene Tankstelle wurde nach den aktuellen Unterlagen fachgerecht, bereits durch die Bundeswehr entsorgt.

Erhöhung des Verkehrsaufkommens / Lärmemissionen

Durch die Umwandlung in ein Gewerbegebiet ist nicht mit einem höheren Verkehrsaufkommen als zu Zeiten der Kasernennutzung zu rechnen. Bezüglich der zu erwartenden Lärmemissionen wurde ein entlastendes Fachgutachten beauftragt. Die zulässigen Lärmemissionen werden nur im Gewerbegebiet GE 4 um 2 dB(A) und im Mischgebiet um 6 dB(A) überschritten.

Dafür sind sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Beim aktiven Lärmschutz wird mit Lärmschutzwänden oder -wällen verhindert, dass sich störende Schallwellen ausbreiten können. Passiver Lärmschutz sorgt im Gegenzug dafür, dass kein störender Lärm in schutzwürdige Regionen eindringen kann. Er wird also direkt am Objekt betrieben.

Da es beim „i-Park Tauberfranken“ die örtlichen Gegebenheiten nicht erlauben aktiven Lärmschutz zu ermöglichen, sind passive Schallschutzmaßnahmen geplant.

Erhöhung der Schadstoffemissionen

Aufgrund der Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes ist nicht mit einer Erhöhung der Schadstoffemissionen zu rechnen. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die Umnutzung der Kaserne die Schadstoffemissionen erhöhen. Typische Quellen für Luftschadstoffe stellen dabei Industrieanlagen, Verkehr und Landwirtschaft dar. Jedoch sind in dieser Hinsicht, durch die vorhandene Bebauung und die daraus folgende zukünftige Nutzung keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.

Betriebe, die eine Genehmigung nach dem BImSchG benötigen, werden sich auf Grund der Lage und der bisher vorhandenen Nutzer im Gebiet wohl nicht ansiedeln. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass auch immissionsschutzrechtliche nicht genehmigungsbedürftige Anlagen Luftschadstoffe emittieren können. Es ist aber trotzdem davon auszugehen, dass sich die Luftschadstoffe nicht erhöhen und somit keine Luftschutzmaßnahmen notwendig sind.



Darstellung der aktuell versiegelten Flächen



Darstellung der intensiv genutzten Grünflächen

Betrachtung des Eingriffes und des notwendigen Ausgleiches

Allgemein

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich. Auf Grund der Größe des Geländes wird aber von den Fachbehörden empfohlen eine grundsätzliche Einschätzung bzw. eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe in die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zur prüfen.

Aus diesem Grund wird für den Bebauungsplan „i-Park Tauberfranken“ sowohl eine Einschätzung des Eingriffes als auch ein möglicher Ausgleich abgearbeitet.

Verbaler Beschrieb des Eingriffes

Der Haupteingriff des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ist die Umwandlung der intensiv genutzten Grünflächen (Sportplatz und Exerzierplatz) zu gewerblichen Bauflächen mit einer GRZ von 0,6. Dies bedeutet, dass entsprechend einer Erhöhung durch betriebliche Umgangsflächen auf maximal 0,8 immer noch 20% unversiegelte Bereiche zur Verfügung stehen. Diese werden auf Grund der Hauptnutzung des Sportplatzes mit einer Behindertenwerkstatt mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ökologisch wertvoller angelegt sein als die extensiv intensiv genutzten Flächen. Hinzu kommt als weitere ökologische Komponente die festgesetzte Begrünung der Flachdächer der geplanten Hallen.

Die Zufahrtstraße zum Sportplatz bzw. der späteren Gewerbefläche führt zu einem größeren Eingriff. Dieser wird aber durch eine Verjüngung des Gehölzbestandes und ergänzende Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße ausgeglichen. Der Eingriff in den Gehölzstreifen wird in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt durchgeführt werden um die Auswirkungen auf die Tier und Pflanzenwelt so gering wie möglich zu halten.

In die sonstigen Gehölzstrukturen auf dem Gelände wird im Rahmen der gewerblichen Entwicklung nicht eingegriffen werden, sodass es zu keinen weiteren Eingriffen kommen wird.

Empfehlung

Sollten im Rahmen der Bebauung des Sportplatzes und des ehemaligen Exerzierplatzes größere Gebäude mit Flachdächern errichtet werden, dann sollte hier eine Dachbegrünung festgesetzt werden. Zur optischen Aufwertung und Erweiterung der Aufenthaltsqualität des Gebietes wird empfohlen, dass entlang der Haupteinschließung im Bestandsgelände eine Allee mit heimischen großkronigen Laubbäumen erstellt wird. Hier erscheinen Linden auf Grund der Größe der Verkehrsfläche als ideale Baumart.

Fazit

Aus der durchgeführten Gegenüberstellung ergibt sich, dass mit dem Bauvorhaben bzw. den gewählten planerischen Festsetzungen keine gravierende Verschlechterung verbunden ist. Ein Weiterführender Ausgleich ist nicht notwendig.

Merkmale der möglichen Auswirkungen

Mensch

Möglich sind Beeinträchtigungen durch Lärm. Auf Grund des Interesses der Flächeneigentümer werden diese im nichtstörenden Bereich liegen. Die Überschreitungen im Gewerbegebiet GE 4 und im Mischgebiet werden durch passive Lärmschutzmaßnahmen kompensiert. Durch Lärmpegelbereiche und Geräuschkontingentierung wird erreicht, dass es zu einer Einhaltung der zulässigen Geräuschemissionen kommt. Vergleiche hierzu das Lärmgutachten von BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 29.09.2015. Es ist in Bezug auf dem Menschen von einer positiven Wirkung auszugehen. Die Aufenthaltsqualität und die Erholungsqualität werden verbessert. Es muss festgehalten werden, dass das Vorhaben zu keinen erheblichen zusätzlichen Belastungen der Umgebung wie Geräusche, Erschütterungen, Wärme und Strahlen führt. Das Vorhaben löst keine besondere Betroffenheit der Bevölkerung aus.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch den Verlust des überalterten Heckenbestands wird es zu einem Verlust von Lebensraum vorrangig nicht anspruchsvoller Tiere kommen. Dieser Umstand wird durch die unbedingt notwendige Pflege und Verjüngung der über Jahrzehnte wild gewachsenen Hecke kompensiert werden. Ebenso werden sich durch die Pflege im Rahmen der Umsetzung auch anspruchsvollere Arten ansiedeln. Es ist nicht zu erwarten, dass die Erweiterung der baulichen Anlagen zu einem Rückgang der biologischen Vielfalt führt.

Heute bietet das ehemalige Kasernengelände insbesondere den besonders geschützten Arten wie der Haselmaus und der Zauneidechse geeignete Lebensräume.

Der bevorzugte Lebensraum der Haselmaus sind Mischwälder mit reichen Buschbestand. Die Zauneidechse besiedelt Magerbiotope wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben, Wildgärten und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigem Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Diese Lebensräume werden in der Planung bewusst von der Bebauung freigehalten.

Da mit Ausnahme der Gewerbeflächen auf dem Sportplatz und der neu zu erstellenden Zufahrt zum Sportplatz kein Eingriff in die vorhandenen Gehölzstrukturen erfolgt, hat der Bebauungsplan somit keine Auswirkung auf den Lebensraum dieser Arten. Auch die Durchlässigkeit durch die Zäune bleibt den bodennahen Tieren erhalten. Zudem werden durch Neupflanzungen neue Lebensräume mit ökologischem Entwicklungspotential geschaffen und langfristig der gesamte Bereich in seiner Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufgewertet.

Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Die zusätzliche Versiegelung und die neue Zufahrt führen zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Diese ist jedoch gering. Eine Planung im unberührten Außenbereich hätte eine höhere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Daher ist diese Maßnahme so, dass sie auch im Hinblick auf das Schutzgut Boden keine Auswirkung hat. Die Planung führt auch nicht zur Entstehung von überwachungsbedürftigen Abfällen.

Wasser

Eine Beeinträchtigung durch Versiegelung und höheren Wasserabfluss ist geben. Allerdings ist diese Beeinträchtigung auch im Hinblick auf die Vornutzung und der Interimsnutzung von Teilbereichen des Plangebiets als verträglich zu bewerten. Zusätzliche Kompensationen könnten, durch eine Begrünung der Flachdächer erreicht werden. Die Planung erfordert keine Erteilung oder Änderung einer Erlaubnis für das Benutzen (Einleiten oder Entnahme) eines Gewässers oder des Grundwassers. Es ist keine Vorbehandlungsanlage für die indirekte Einleitung notwendig. Es werden keine Veränderungen an oder in oberirdischen Gewässern vorgenommen und es kommt auch zu keinen Uferbefestigungen etc.

Luft

Formal kann es zu Beeinträchtigungen durch Hausbrand oder Verkehr kommen. Das Immissionsgutachten geht hier aber bereits von einer sehr geringen Zunahme aus. Allerdings muss dem Bereich Hausbrand gegenübergestellt werden, das durch moderne Heizungsanlagen keine zusätzlichen Emissionen entstehen. Das Gelände wird durch ein zentrales Heizkraftwerk versorgt. Im Vergleich zu den Emissionen der Anlage zu Bundeswehrzeiten wird auch die größere zu beheizende Fläche eine Reduktion nach sich ziehen. Zur Kompensation der Verkehrsemissionen werden Bäume entlang der Erschließungsstraßen neu gepflanzt, so dass auch hier weit mehr als eine Kom-

pensation erfolgt. Es werden die Mengenschwellen nach Nr. 4.6.1.1 TA Luft nicht überschritten. Es ist keine Vorbelastungsmessung oder Ausbreitungsrechnung notwendig. Es werden keine nach der TA Luft zu berücksichtigenden Stoffe in erheblichem Umfang emittiert.

Klima

Es kann zu einer geringen Beeinträchtigung des Kleinklimas durch die Erhöhung der Versiegelung kommen. Diese ist zu vernachlässigen.

Landschaftsbild

Formal kann festgestellt werden, dass durch die neuen Gebäude das Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnte. Doch muss hier angemerkt werden, dass die optische Aufwertung der Bestandsgebäude bereits eine Aufwertung des Fernbildes und des Nahbildes bewirkt hat, so dass diese Frage eher theoretischer Natur ist. Zur Verdeutlichung wurde die aktuelle Wirkung der Anlage auf ihre Umgebung dokumentiert.

Kulturgüter und sonstige Schutzgüter

Dieser Untersuchungstatbestand spielt bei der Bauleitplanung für den „i-Park Tauberfranken“ keine Rolle. Weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld existieren kartierte Kulturdenkmale.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen können ausgeschlossen werden. Bei der Planung wird behutsam mit dem Bestand umgegangen und dort wo es sinnvoll ist logische und verträgliche Ergänzungen vorgenommen.



Ansicht des „i-Park Tauberfranken“ im Jahre 2015

Ausmaße der Auswirkungen

Es ergeben sich durch das Vorhaben anlage-, bau- und betriebsbedingte Projektwirkungen. Die Beeinträchtigungen wirken sich größtenteils auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft aus. Für die weiteren Schutzgüter ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben.

Anlagenbedingte Projektwirkungen

Durch den Bau der Geschäftsgebäude und deren Erschließung werden Flächen versiegelt. Betroffen sind Platzfläche mit wassergebundener Decke, einzelne Gehölze in den Randbereichen, bestehende Gebäude und Grünflächen, am Rand gelegene Brachflächen und Gehölzbestände. Damit gehen potenzielle Habitate oder Teilflächen von Habitaten betrachtungsrelevanter Arten verloren. Anlagenbedingte Veränderungen natürlicher Standortfaktoren sind zu erwarten. Diese sind aber nicht wesentlich.

Baubedingte Projektwirkungen

Es wird im Rahmen des Baues, insbesondere der nördliche Erschließung Baumaterial gelagert werden. Es werden Baustelleneinrichtungsflächen und Arbeitsstreifen entstehen. Es wird zu Neugestaltung der unmittelbaren Außenanlagen kommen. Im Rahmen der Baumaßnahme wird es zu erhöhten Belastungen durch Lärm, optische Reize und Erschütterungen kommen. Während der Baumaßnahme kann es durch Starkregen zu einer Überflutung der Baustelle kommen, die einen Stoffeintrag in das Grundwasser zur Folge haben könnte, jedoch eher unwahrscheinlich ist. Genauso verhält es sich mit dem Verlust von Betriebsstoffen der Baufahrzeuge. Dieser Umstand kann nicht hundertprozentig ausgeschlossen werden, ist aber eher unwahrscheinlich. Im Rahmen der Baumaßnahme kommt es zu einer Erhöhung der Luftschadstoffe, diese kann aber vernachlässigt werden, da das Gebiet gut durchlüftet wird. Es kommt auch hier nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung. Im Zuge der Baufeldfreimachung für die nördliche Erschließungsstraße kann es zur Tötung von Individuen hier lebender Arten kommen. Aus diesem Grund ist die Heckenstruktur im Bereich des Kreisverkehrs zwischen Oktober und März durchzuführen.

Betriebsbedingte Projektwirkungen

Die momentane Datenlage erlaubt keine genaue Aussage über die möglichen betrieblichen Stoffeinträge. Betriebsbedingte Lärm- und Lichtemissionen sowie Erschütterungen sind in geringen Umfang zu erwarten und wirken sich nur sehr gering aus. Eine Betriebsbedingte Veränderung natürlicher Standortfaktoren wie z.B. Versiegelung von Oben ist zu erwarten, wirkt sich jedoch nicht wesentlich aus. Durch Schächte oder Öffnungen können betriebsbedingt Individuen verloren gehen. Dieser Umstand ist aber zu vernachlässigen.

Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die oben skizzierten Auswirkungen auf UVP-relevante Schutzgüter sind vorhersehbar und nicht vermeidbar. Mit weiteren erheblichen Umweltauswirkungen wird nicht gerechnet. Negative Umweltauswirkungen werden bestmöglich vermieden oder minimiert, so dass keine negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Während durch die Versiegelung von Boden die Bodenfunktionen i. S. d. § 2 BBodSchG nicht mehr erfüllt werden, sind die Umweltauswirkungen durch Beseitigung bestehender Vegetationsstrukturen (Entnahme von Einzelbäumen) und den geplanten Überbauungen innerhalb planbarer Zeiträume reversibel. Die zu erwartenden Lärmemissionen sind als nicht erheblich im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Menschen zu werten. Zudem ist eine Lärmschutzwand westlich der Parkplätze geplant. Insgesamt können die vorhabenbedingten Umweltauswirkungen durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen, wie z.B. Verjüngung und nachhaltige Pflege der Gehölzstreifen, kompensiert werden. Die baubedingten Auswirkungen sind nur temporär während der

Bauphase vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen auf Arten und Lebensräume im engeren Umfeld der Baumaßnahme können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Während der Bauphase ist mit dem Verlust einzelner Tiere zu rechnen, jedoch kommt es hierdurch zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen betroffener Arten.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Auf Grund der vorgenannten Einzelpunkte und der Bewertung der einzelnen Schutzgüter ist festzustellen:

- Die Folgen durch die geplanten Maßnahmen auf die Schutzgüter von Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Kultur- und Sachgüter, sowie Landschaftsbild sind nicht erheblich. Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung zeigt, dass die Auswirkungen zum Teil sogar positiv sind.
- Umweltverschmutzungen, Lärm und Belästigungen sind durch das Vorhaben nur temporär zu erwarten. Die Konsequenzen sind auch dann nicht erheblich.

Nach Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB und Berücksichtigung der im UVPG Anlage 2 aufgeführten Kriterien wird festgestellt, dass die Maßnahme keine erheblichen Umweltauswirkungen haben und somit eine UVP-Pflicht nicht besteht. Es wird empfohlen auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu verzichten.

13 Hinweise zum Verfahren

Der Stadtrat von Lauda-Königshofen hat in seiner Sitzung am 28.09.2015 die Aufstellung für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften des „i-PARK Tauberfranken“ in Lauda beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

14 Anlagen

- Anlage 1** **Schalltechnische Untersuchung, BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 29.09.2015**
- Anlage 2** **Schalltechnische Stellungnahme, BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 11.12.2015**
- Anlage 3** **Gehölzliste für Pflanzungen in der freien Landschaft, Tauberland von 1993**