

Textliche Festsetzungen

Die Stadt Neckarsteinach erlässt die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Im Hofgut“ aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 in Verbindung mit Art. 81 der Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.05.2002 als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Im Hofgut“ gilt das vom Büro Grosser-Seeger, Großweidenmühlstraße 28a-b, 90419 Nürnberg, zum 20.11.2003 erstellte und letztmalig am 17.05.2004 geänderte Planblatt, das zusammen mit dieser Satzung den Bebauungsplan bildet.

Diese Planfassung umfasst den rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich der bisherigen Änderungen 2, 4 und 5. Die jeweiligen Festsetzungen wurden inhaltlich unverändert übernommen. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes ist ebenfalls in die integrierte Planfassung eingearbeitet.

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)**1. Art und Maß der baulichen Nutzung****1.1 Mischgebiet MI (§6 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §§16-20 BauNVO wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Zahl der Vollgeschosse III als Höchstgrenze

Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§21a BauNVO)

Traufhöhe (TH) $\leq$ 7,50 m über OK Bürgersteig, gemessen in Gebäudemitte

Höhe EG-Fußboden max. 0,60 m über Verkehrsfläche

1.2 Gewerbegebiet GE (§8 BauNVO)**1.2.1 GE1**

Der im überplanten Gebiet GE1 vorhandene Betrieb Schiffswerft Ebert ist auch hinsichtlich geplanter Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zulässig. Dies gilt auch für Emissionen und Immissionen, die mit dem Werftbetrieb verbunden sind, soweit sie die technischen Anforderungen für diese Betriebsart nicht übersteigen. Der Betrieb hat insofern Bestandsschutz (§1 Abs.10 BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §§16-20 BauNVO wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6

Zahl der Vollgeschosse III als Höchstgrenze

Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§21a BauNVO)

Traufhöhe (TH) $\leq$ 9,00 m über OK Bürgersteig, gemessen in Gebäudemitte

In begründeten Fällen sind Ausnahmen von der Vollgeschoss-Höchstgrenze zulässig für Silos und Hochregallager.

Höhe EG-Fußboden $\leq 1,10$ m über Verkehrsfläche

1.2.2 GE2 (auch gültig im Änderungsbereich A2)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §§16-20 BauNVO wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Zahl der Vollgeschosse III als Höchstgrenze

Die Firstachsen verlaufen ungefähr parallel zu den Höhenlinien

Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§21a BauNVO)

Traufhöhe (TH) $\leq 7,50$ m über OK Bürgersteig, gemessen in Gebäudemitte

Überschreitungen der Höhenfestsetzungen durch Silo- oder Hochregallager sind als Ausnahmen zulässig.

Höhe EG-Fußboden $\leq 0,60$ m über Verkehrsfläche

1.2.3 GE3

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §§16-20 BauNVO wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6

Zahl der Vollgeschosse III als Höchstgrenze

Die Firstachsen verlaufen ungefähr parallel zu den Höhenlinien.

Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§21a BauNVO)

Traufhöhe (TH) $\leq 9,00$ m über OK Bürgersteig, gemessen in Gebäudemitte

Höhe EG-Fußboden $\leq 1,10$ m über Verkehrsfläche

1.2.4 GE4 (Änderungsbereich A1)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §§16-20 BauNVO wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6

Zahl der Vollgeschosse III als Höchstgrenze

Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§21a BauNVO)

Traufhöhe (TH) $\leq 135,50$ m über NN, gemessen in Gebäudemitte

Überschreitungen der Höhenfestsetzungen durch Silo- oder Hochregallager sind als Ausnahmen zulässig.

Höhe EG-Fußboden $\leq 1,10$ m über Verkehrsfläche

1.2.5 eGE eingeschränktes Gewerbegebiet (Änderungsbereich A1)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die geeignet sind, das Wohnen wesentlich zu stören (§1 Abs. 5 BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §§16-20 BauNVO wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Zahl der Vollgeschosse III als Höchstgrenze

Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§21a BauNVO)

Gebäudehöhe (GH) $\leq$ 128,65 m über NN, gemessen in Gebäudemitte

Überschreitungen der Höhenfestsetzungen durch Silo- oder Hochregallager sind als Ausnahmen zulässig.

Höhe EG-Fußboden $\leq$ 0,60 m über Verkehrsfläche

2. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. (§ 23 BauNVO)

2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zugelassen, außer:

- begrünten Einfriedungen bis 2,50 m Höhe
- Anlagen für Versorgung und Abwasserbeseitigung
- Stützmauern bis 1,0 m Höhe

2.3 Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt, im wesentlichen parallel zu den Höhenlinien.

3. Landschaftsplan

3.1 Zum Bebauungsplan sowie zu den bisherigen Änderungen gilt der jeweilige Landschaftsplan.

3.2 Für den Änderungsbereich A2 der 6. Änderung und die externe Ausgleichsfläche sind die Kapitel 9.2 und 9.4 der Begründung zur 6. Änderung verbindlich.

4. Äußere Gestaltung der Baulichen Anlagen

Die Außenwandflächen und außen sichtbaren Konstruktions- und Gestaltungselemente sind in Farbe und Formgebung, Struktur und Materialwahl landschaftsgerecht abzustimmen.

Putz und Anstriche sind nur in gedeckten Erdfarben zugelassen.

Ausnahmen können für Werbezwecke zugelassen werden, wenn die Größe der erforderlichen Fläche eine Breite von 3,0 m und eine Höhe von 0,80 m nicht überschreitet. Es dürfen nur Farben verwendet werden, die mit Verkehrssignalfarben nicht zu verwechseln sind.

4.1. Dachneigung im gesamten Planungsbereich 0 – 25° Ausnahmen können bei zweigeschossiger Bauweise bis 45° zugelassen werden.

5. Gestaltung der Außenanlagen

5.1 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Sie müssen als begrünte, lichtdurchlässige Drahtgeflecht-, Eisengitter- oder Holzzäune oder als Hecken ausgeführt werden.

5.2 Türen und Tore in Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum aufschlagen. Zugelassen sind je Grundstück bis zu 2 Tore von jeweils 6,0 m Breite oder ein Tor bis 8,0 m Breite in Grundstücksmitte. Die Restfläche ist

entsprechend den schriftlichen Festsetzungen des integrierten Landschaftsplanes zu bepflanzen.

5.3 Mülltonnen und Müllbehälter sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen und , soweit sie nicht in geschlossenen Räumen untergebracht werden, mit einem begrünten Sichtschutz zu umgeben.

5.4 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in geringem Umfang zugelassen – mit einer Abweichung von max. +/- 1,00 m gegenüber der natürlichen Erdoberkante. Sie sind nicht zugelassen im Bereich der zu erhaltenden Bäume.

5.5 Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer max. Höhe von 3,50 m zulässig, um den Gebäuden zugeordnete Freiflächen, Stellplätze und Lagerflächen herzustellen. Sie sind als Natursteinmauerwerk (Buntsandstein), als Betonmauer mit entsprechender Natursteinverblendung oder begrünt auszubilden.

6. Verkehrsflächen

6.1 Die Verkehrsflächen sind wie folgt ausgebaut:

6.11 Industriestraße

Fahrbahn 6,50 m

Bürgersteig talseitig 1,50 m

6.12 Partikulierstraße

Fahrbahn 6,00 m

Bürgersteig beidseitig 1,50 m

6.2 Eine Veränderung des bereits endgültig ausgebauten Seilerwegs ist nicht vorgesehen.

**Stadt Neckarsteinach
LANDKREIS BERGSTRAßE**



BEBAUUNGSPLAN NR. 25 IM HOFGUT

6. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

17.05.2004

Grosser-Seeger
Landschaftsarchitekten

Großweidenmühlstraße 28 a-b
90419 Nürnberg



INHALT

1. Planungsanlass	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Darstellung im Flächennutzungsplan	4
4. Bestandsbeschreibung	4
5. Lage und Erschließung	4
6. Ortsumfahrung Neckarsteinach.....	4
7. Planung	5
8. Umweltverträglichkeit	5
9. Landschaftsplan	6
10. Immissionsschutz	9

1. PLANUNGSANLASS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neckarsteinach hat am 08.12.2003 beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Hofgut“ durchzuführen. Der ursprüngliche Plan wurde im Jahr 1992 aufgestellt und zwischenzeitlich in mehreren Änderungsverfahren in Teilbereichen erweitert und überarbeitet.

Im Jahr 1995 sollte eine 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen. Ziel und Zweck der beabsichtigten 1. Änderung war die Verlegung einer Grundstücksgrenze mit dem zeichnerisch dargestellten Grünstreifen. Das Verfahren für die 1. Änderung wurde nicht zu Ende geführt, da der Grund für die Änderung dank einer Umlegung nicht mehr gegeben war.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Jahr 1998. Ziel und Zweck war die Änderung der Art der Nutzung einer Parzelle von Sondergebiet für Feuerwehr zu Gewerbegebiet. Mit dieser Änderung wurde lediglich die Art der Nutzung geändert und die textlichen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Im Jahr 1999 wurde die 3. Änderung beschlossen. Hierbei handelt es sich um eine Erweiterung, es wurden jedoch noch keine weiteren Verfahrensschritte unternommen.

Die 4. Änderung erfolgte im Jahr 1999/2000. Das Ziel der 4. Änderung war, auf zwei Parzellen eine Bebauung zu ermöglichen, die in einen Grünstreifen eingreifen würde. Der Grünstreifen wurde zu diesem Zweck verlegt.

Die 5. Änderung im Jahr 2002 verfolgte das Ziel, eine Parzelle von der bisherigen Ausweisung als öffentliche Grünfläche zu Gewerbegebiet umzuwidmen.

Um für den bisher von der Genehmigung ausgenommenen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und den Betriebsstandort der dort ansässigen Fa. Odenwald Chemie zu sichern, wird eine 6. Änderung des Planes durchgeführt. Im Jahr 2001 waren im Werk Neckarsteinach 244 Mitarbeiter beschäftigt, so dass die Stadt Neckarsteinach ein starkes Interesse an der Erhaltung und weiteren Entwicklung des Standorts hat.

Zusätzlich wird eine Nachverdichtung durch Umwandlung einer bisherigen Grünfläche in gewerbliche Baufläche angestrebt. Hierfür liegt eine konkrete Anfrage eines örtlichen Handwerksbetriebs vor.

Darüber hinaus wird ein einheitliches Planblatt erstellt, das den Ursprungsplan und die bisherigen Planänderungen zusammengefasst wiedergibt und die praktische Handhabung vereinfacht.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bereich der 6. Änderung umfasst Teilflächen der beiden Flurstücke Nr. 397/20 und 397/26 sowie das komplette Flurstück 5/7. Der exakte Zuschnitt der Änderungsbereiche A1 und A2 ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Festsetzungen für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 einschließlich der rechtskräftig gewordenen Änderungen wurden inhaltlich unverändert übernommen. Die Begründung bezieht sich nur auf die beiden Änderungsbereiche.

Die Gesamtfläche der Änderung beträgt ca. 2,7 ha.

3. DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als Gewerbliche Baufläche und randlich als Verkehrsgrünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist auch nach der 6. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. BESTANDSBESCHREIBUNG

Der Änderungsbereich A1 umfasst das Werk Neckarsteinach der Fa. Odenwald. In dem Werk werden Schaumstoffartikel für die Automobilindustrie produziert. Die als Block- und Rollenware oder Granulate angelieferten Rohprodukte werden über mechanische und thermische Verfahren zu den gewünschten Endprodukten verarbeitet. Die im Betriebsablauf der Schaumstoffbearbeitung anfallenden Emissionen werden in der betriebseigenen Biofilteranlage behandelt. Dort angesiedelte Mikroorganismen reinigen die belastete, angefeuchtete Abluft, so dass die Emissionen in erster Linie aus Wasserdampf bestehen.

Der Änderungsbereich A2 ist im Bebauungsplan als Grünfläche mit Baumpflanzungen festgesetzt. Die tatsächliche Nutzung ist derzeit als Lagerfläche eines Gartenbaubetriebs.

5. LAGE UND ERSCHLIEßUNG

Die Änderungsfläche A1 wird begrenzt von einem Mischgebiet im Nordwesten, der Böschung zur B37/45, Hirschhorner Straße, im Norden, einer Grünfläche und dem Gelände der Schiffswerft im Osten, sowie dem Grünstreifen entlang des Neckars im Süden und Südwesten.

Die Änderungsfläche A2 grenzt im Westen an ein gewerbliches Grundstück an, im Norden an die Industriestraße, im Osten an die Zufahrt zum unterhalb gelegenen Bauhof des Wasser- und Schifffahrtsamts, sowie im Süden an eine gehölzbestandene Böschungskante.

Die technische und verkehrliche Erschließung des Gebiets wurden auf Grundlage des bisherigen Planstandes bereits vollständig erstellt. Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch Anschluss an die öffentlichen Versorgungsanlagen sicherzustellen.

6. ORTSUMFAHRUNG NECKARSTEINACH

Im Änderungsbereich A1 quert die geplante Trasse für die Ortsumfahrung B37 Neckarsteinach (Variante 2b.5 gemäß Straßenbauamt Bensheim, April 2001). Die Straßenbaumaßnahme (Dilsbergtunnel) ist in den aktuellen Plänen der Regional- und Landesplanung nicht enthalten. Im Bundesverkehrswegeplan 2003 wird sie unter der Nummer HE 8075 als „Weiterer Bedarf mit Planungsrecht“ aufgeführt.

Eine zeitnahe Umsetzung ist momentan nicht absehbar. Ebenso liegt noch keine planfestgestellte Trasse vor. Da im Geltungsbereich die Anrampung zur Neckarbrücke zum Liegen käme, wäre unterhalb dieser weiterhin eine bauliche Nutzung vorstellbar. Im Bebauungsplan wird ein Vermerk für die Straßentrasse aufgenommen. Die Bauhöhen im eingeschränkten Gewerbegebiet werden gemäß der oben genannten Planungsvariante beschränkt.

7. PLANUNG

7.1 Änderungsbereich A1

Der Änderungsbereich A1 wurde bisher von der Genehmigung ausgenommen (Schreiben des RP Darmstadt vom 03.06.1993).

Die direkte Nachbarschaft von Gewerbegebiet und Wohnnutzung kann hier zu Konflikten führen. Die nord-westlich angrenzende Bebauung ist im gültigen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Außerhalb des Geltungsbereichs setzt sich die gemischte Baustruktur zwischen Bundesstraße und Neckar fort, ohne dass ein Bebauungsplan besteht.

Zur Schaffung einer Pufferzone wird ein 40 m breiter Streifen im Nordwesten der Fläche A1 als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. In diesem sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies können zum Beispiel Büro- und Verwaltungsgebäude, Sozialräume, Lagerhallen oder Stellplätze sein.

Die maximale Gebäudehöhe wird hier bestimmt von der querenden Plantrasse für die Ortsumfahrung.

Im Osten angrenzend wird ein Gewerbegebiet GE festgesetzt. Dort sind nach § 8 Abs. 1 BauNVO nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Von den vorhandenen Anlagen und Betriebsteilen der Fa. Odenwald gehen keine erheblichen Belästigungen aus. Sie sind daher im Gewerbegebiet allgemein zulässig.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen werden dem bestehenden Bebauungsplan „Im Hofgut“ angeglichen. Die Höhenbegrenzung orientiert sich an den bestehenden Gebäuden und der Geländesituation.

7.2 Änderungsbereich A2

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche als Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche liegt auf einer Länge von 40 m an der Industriestraße an und kann von dort aus erschlossen werden. Sie eignet sich zur Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung, die an anderen Stellen im Stadtgebiet zu Konflikten führen würde.

Der Bebauungsplanänderung liegt eine konkrete Anfrage eines Elektrobetriebs zugrunde. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Hofgut“ sind keine Flächen in der gewünschten Größenordnung vorhanden. Die Aufteilung größerer Flächen ist aus Gründen der Erschließung und der Bautiefen ungünstig. Zudem möchte die Stadt Neckarsteinach geeignete Flächenreserven für größere Firmenansiedlungen behalten.

Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß beschränkt werden. Zur Verminderung der Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen kommt u.a. eine wasserdurchlässige Befestigung von Lager- und Verkehrsflächen in Frage.

8. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Nach §3 (2) BauGB ist bei Bebauungsplänen anzugeben, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll.

In der Anlage zu § 3 (1) UVPG werden unter Nr. 18.7 Kriterien für eine UVP-Pflicht von Städtebauprojekten genannt. Ab einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m² wäre demnach eine allgemeine Vorprüfung, ab 100.000 m² eine UVP-Pflicht veranlasst.

Über Nr. 18.8 ist auch für den Bau von Vorhaben, für den in sonstigen Gebieten (also nicht im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB) ein Bebauungsplan geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung erforderlich.

Im Änderungsbereich A1 des Bebauungsplans wird insgesamt eine Gewerbefläche von 27.250 m² festgesetzt. Davon entfallen 23.480 m² in den Bereich GE1 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und 3.770 m² in den Bereich des eGE mit einer GRZ von 0,8. Dies bedeutet eine insgesamt festgesetzte Grundfläche von 14.088 m² + 3.016 m² = 17.104 m².

Im Änderungsbereich A2 wird auf einer Gewerbefläche von 390 m² über die GRZ 0,8 eine Grundfläche von maximal 318 m² festgesetzt. Dieser Wert liegt ebenfalls weit unter den gesetzlichen Schwellenwerten.

Damit ist nach UVPG keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Da es sich beim Bereich A1 nicht um eine Neuansiedlung sondern lediglich um die planungsrechtliche Sicherung und Konfliktbewältigung für den bestehenden Betrieb handelt, und im Bereich A2 nur eine sehr kleine Betriebsansiedlung stattfindet, wird keine UVP durchgeführt.

9. LANDSCHAFTSPLAN

Der Änderungsbereich A1 ist bereits vollkommen bebaut bzw. versiegelt, so dass durch die Planung keine Verschlechterung der ökologischen Situation entsteht. Der umgebende Grüngürtel ist nicht Bestandteil der Planänderung. Aufgrund der betrieblichen Anforderungen wird das Werksgelände auch weiterhin überwiegend versiegelt bleiben.

Im Änderungsbereich A2 wird eine geplante Grünfläche zur einem gewerblichen Baugrundstück umgewidmet. Der hieraus resultierende Eingriff in Natur und Landschaft ist zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind Eingriffe durch die geplante Bebauung zu erfassen, zu bewerten und Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe zu schaffen. Da es sich um die Änderung eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, ist nicht der aktuelle, sondern der rechtlich festgesetzte Zustand der Fläche zugrunde zu legen.

Nach derzeitigem Planstand ist eine Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Einzelbäumen (9 Stück) vorgesehen.

9.1 Bewertung

Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt eine Umwidmung von 390 m² Grünfläche zu Gewerbefläche. Bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser gehen hiervon durch eine Versiegelung entsprechend der festgesetzten GRZ sowie die befestigte Zufahrt 320 m² Grünland verloren.

Für die Schutzgüter Klima/Luft entfällt die luftreinigende und klimaausgleichende Funktion des geplanten Baumbestandes. Da die Fläche hangparallel orientiert ist, werden vorhandene Luftabflussbahnen nicht beeinträchtigt. Mit der Bebauung geht allerdings ein Aufheizungseffekt sowie durch die gewerbliche Nutzung auch eine zusätzliche CO₂- und Schadstoffproduktion, wenn auch im geringen Umfang, einher.

Für die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften gehen naturnahe Bepflanzungen innerhalb der von Siedlungsflächen geprägten Umgebung verloren.

Für das Landschaftsbild hätte die Fläche eine gewisse Bedeutung als optische Abschirmung zur Bundesstraße und zur Durchgrünung des Gewerbegebiets entwickelt. Diese wird allerdings durch den südlich erhaltenen Gehölzbestand auf der Böschung weiterhin sichergestellt.

Für das Schutzgut Freizeit und Erholung kommt die Fläche durch ihre Größe und Lage zwischen gewerblichen Nutzungen und Verkehrswegen nur eine untergeordnete Bedeutung zu.

9.2 Grünordnerische Maßnahmen

Das Grundstück Fl.Nr. 5/7 hat insgesamt eine Größe von 488 m². 390 m² davon sind zur gewerblichen Nutzung vorgesehen, entlang der Industriestraße ist ein Grünstreifen von 1,5 m Breite anzulegen, entlang der Bauhofzufahrt in Breite von 2 m, dort wird zusätzlich die Pflanzung von 2 hochstämmigen, standortgerechten heimischen Laubbäumen festgesetzt.

Zur Industriestraße ist innerhalb des Grünstreifens eine Zufahrt von maximal 5 m Breite zulässig.

Für die Grünordnung und Gestaltung der Außenanlagen gelten im übrigen die Festsetzungen aus dem gültigen Bebauungsplan „Im Hofgut“.

9.3 Bilanzierung nach Ausgleichsabgabenverordnung

Für die Änderungsfläche A1 wird durch die Planung gegenüber dem Bestand kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet. Eine ökologische Aufwertung der versiegelten Betriebsflächen kommt aus betrieblichen Gründen ebenfalls nicht in Betracht. Daher wird hier keine Bilanzierung vorgenommen.

Für die Änderungsfläche A2 stellt sich die Situation wie folgt dar:

Biotoptyp	Biotopwert	Bestand m²	Biotopwert	Planung m²	Biotopwert
Überbaute und befestigte Flächen (10.510/10.710)	3	-	-	342	1.026
Straßenbegleitgrün (11.221)	14	-	-	146	2.044
Grünfläche mit Bäumen (11.225)	21	488	10.248	-	-
Summe		488	10.248	488	3.070

Hieraus ergibt sich eine Differenz von **7.178 Biotopwertpunkten**, für die ein naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen ist.

9.4 Zugeordnete Ausgleichsflächen (2. Geltungsbereich)

Da in den Änderungsbereichen keine weiteren Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden können, wird der 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Hofgut“ eine externe Ausgleichsfläche festgesetzt. Das Grundstück befindet sich im städtischen Besitz.

Die Fl.Nr. 79/3 in der Flur 3 der Gemarkung Neckarsteinach liegt ca. 600 m entfernt vom Eingriffsort teilweise im Überschwemmungsgebiet des Neckar und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Nach Westen grenzt eine alte Streuobstwiese an.

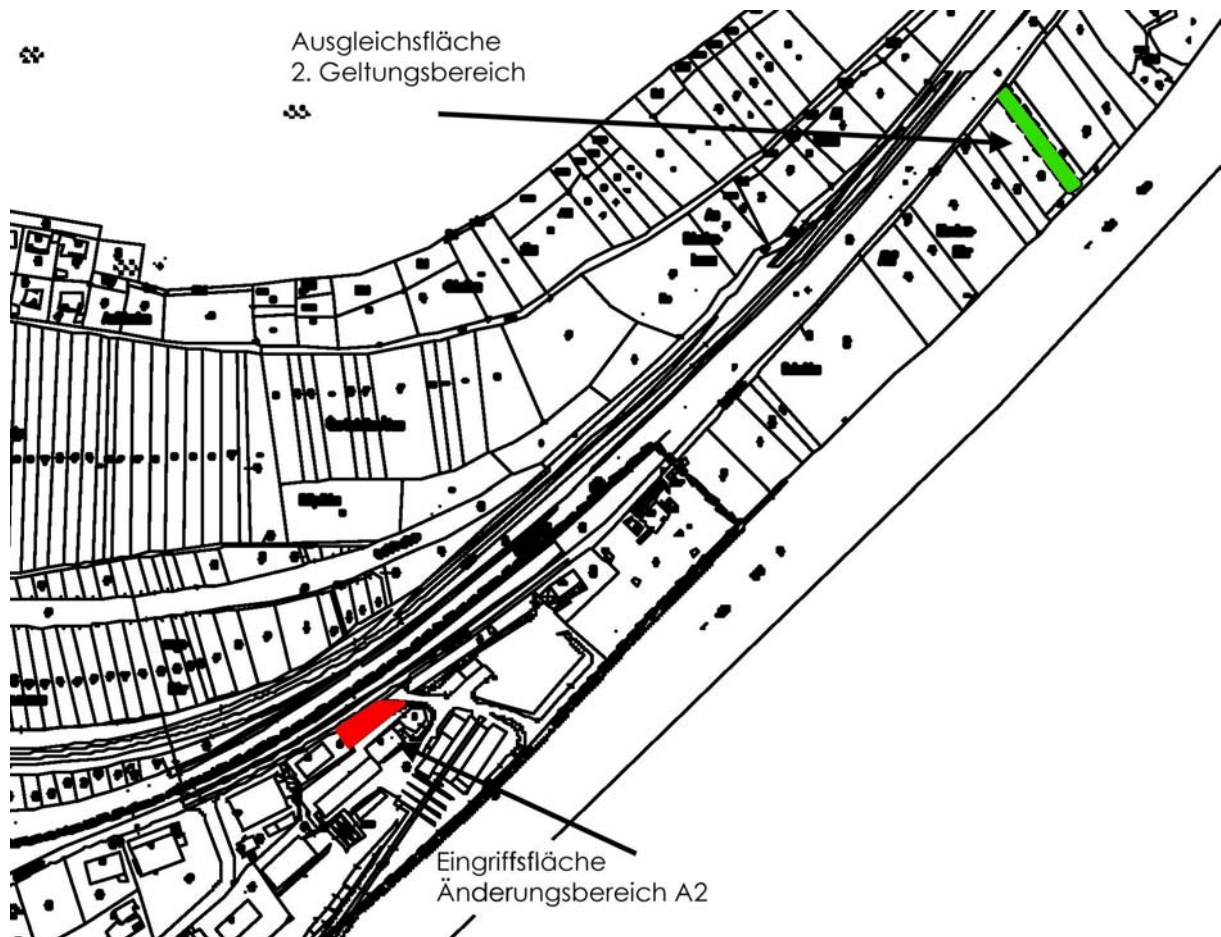


Abbildung 1: Externe Ausgleichsfläche Neuwiesenäcker

Durch die Umwandlung von ufernahem Ackerland werden die Beeinträchtigungen des Oberflächengewässers reduziert. Die Pflanzmaßnahmen dienen der Erhaltung des kleinstrukturierten Neckartals.

Mit der Erweiterung der Streuobstwiese wird ein funktionaler Ausgleich für die durch die Planung entfallenden Baumpflanzungen geschaffen. Zusammen mit der benachbarten Wiese ergibt sich eine günstige Altersstaffelung. Da angrenzend bereits eine Obstwiese besteht, kann von einem geeigneten Standort für die Baumpflanzungen ausgegangen werden.

Maßnahmenkatalog für die extensive Streuobstwiese:

- Höchstens 2-schürige Mahd, frühester Mahdtermin Mitte Juni, Abfuhr des Mähgutes;
- Gänzlicher Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz;
- Neupflanzung von 2 Hochstamm-Obstbäumen (Abstand ca. 10 m) regionaltypischer Sorten;
- Erhaltung und extensive Pflege der Obstbäume;
- Belassen von Totholz am Baum (abgestorbene Äste) bzw. im Gebiet als Totholzhaufen;
- Bei Abgang von Bäumen Ersatzpflanzung mit regionaltypischen Sorten.

Innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Neckars ist eine Neupflanzung von Bäumen unzulässig. Daher wird in diesem Bereich eine extensive Wiesennutzung angestrebt. Die Ackerflächen sind tiefgründig zu lockern und zu eggen. Eine erneute Verdichtung soll vermeiden werden. Im Überschwemmungsbereich ist der offene Boden möglichst schnell wieder zu begrünen.

Maßnahmenkatalog für Grünland:

- Mähgutausbringung aus benachbart gelegenen Wiesenflächen: Hierzu werden die potenziellen Spenderflächen zu einem günstigen Zeitpunkt gemäht, bei dem ein Großteil der Pflanzenarten sich im abblühenden Zustand bis zum Ausstreuen der Samen befindet (Anfang Juli). Das frische Mähgut wird sofort abtransportiert und auf der Empfängerfläche in einer 2 – 5 cm dicken, lockeren und lichtdurchlässigen Schicht aufgebracht.
- Alternativ kommt auch die Einsaat mit gebietsheimischen Saatgut in Frage. Hierfür sind Wildpflanzenmischungen mit einem hohen Kräuteranteil (min. 30%) zu wählen. Günstige Aussaatzeiten sind April/Mai oder September.
- Höchstens 2-schürige Mahd, frühester Mahdtermin Mitte Juni, Abfuhr des Mähgutes
- Gänzlicher Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Keine Beweidung der Grünlandflächen

Biotoptyp	Biotopwert	Bestand m²	Biotopwert	Planung m²	Biotopwert
Streuobstwiese, neu angelegt (03.120)	31	-	-	206 m²	6.386
Naturnahe Grünlandeinsaat (06.930)	21	-	-	613 m²	12.873
Ackerfläche, intensiv genutzt (11.191)	13	819 m²	10.647	-	-
Summe		819 m²	10.647	819 m²	19.259

Durch die Aufwertung der Fläche um **8.612 Biotopwertpunkte** kann der Eingriff als kompensiert angesehen werden.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Werk Neckarsteinach der Fa. Odenwald wurden im Jahr 2003 nach EG Öko Audit VO sowie nach ISO 14001 zertifiziert. Im Rahmen der Umweltzertifizierung ist eine Immissionsschutzprüfung erfolgt. Hierbei wurden keine Belästigungen für die Umgebung festgestellt.

Sämtliche produktionsbedingte Schallquellen liegen innerhalb geschlossener Gebäude, so dass nach Eigenmessungen der Firma auf dem Gelände Schallpegel von 46 dB(A) auftreten. Diese werden von erheblichen Fremdimmissionen, d.h. Verkehrslärm von Bundesstraße, Bahnlinie und Schifffahrtsstraße überlagert. Auf dem Werksgelände wurden dabei Werte von 70 dB(A) gemessen, und gemeinsam mit Staplerbetrieb 73 dB(A) erreicht. (Quelle: Umwelterklärung 2001). Die Anlieferung der Fa. Odenwald erfolgt über die Industriestraße, ein nächtlicher Ladebetrieb findet nicht statt.

Nach DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau ist in Gewerbegebieten ein Orientierungswert von tags 65 dB (A) und nachts 50/55 dB (A) vorgesehen. Für das angrenzende Mischgebiet werden Orientierungswerte von tags 60 dB (A) und nachts 45/50 dB(A) genannt.

Die Orientierungswerte sind als Abwägungsmaterial zu werten und nicht verbindlich. Aufgrund der besonderen topografischen Lage im Neckartal sowie der überwiegenden Bestandssituation kann eine Einhaltung der Werte nicht sinnvoll erreicht werden. Potentiale zur Verbesserung der Immissionssituation bestehen bei Baumaßnahmen an der Ortsumfahrung. Diese sind dann Bestandteil eines gesonderten Verfahrens.

Im Bereich des GE4 befindet sich mit einem 26 t Flüssiggastank eine Anlage nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Die Gefährdung geht hier nicht vom Betrieb sondern von eventuellen Störfällen aus.

