



Begründung

zum Bebauungsplan „Gewerbepark Firma Ernst“, sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften, Gemeinde Eschelbronn

I. Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung

Der „Gewerbepark“ der Firma Ernst liegt im Nord-Westen der Gemeinde Eschelbronn, unmittelbar an der Gemeindeverbindungsstraße Eschelbronn – Meckesheim.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist geprägt durch den hier seit Jahrzehnten ansässigen „Maschinenfabrik Ernst“.

Den Produktions- und Bürogebäuden vorgelagert sind eine Grünanlage sowie eine Parkierungsanlage für Betriebsangehörige und Besucher.

Das bebaute Grundstück wird von der „Meckesheimer Straße“ aus über einen Erschließungsstich erschlossen.

Die im Norden vorhandenen gewerblich genutzten Freiflächen sind asphaltiert bzw. eingeschottert.

Das Betriebsgelände ist aus Sicherheitsgründen mit einer Zaunanlage umgeben.

Die süd-östlich an das bestehende Betriebsgelände angrenzenden Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die unmittelbar an die „Meckesheimer Straße“ angrenzenden süd-östlich gelegenen Flächen des Geltungsbereiches weisen eine reichhaltige Vegetationsstruktur auf. Hier befindet sich ein Entwässerungsgraben, der das von den Hanglagen abfließende Oberflächen- und Quellwasser fasst und, im Bereich des Flurstückes Nr. 9038/1, mittels einer Verrohrung unterhalb der Gemeindeverbindungsstraße sowie unterhalb der Bahnlinie dieses dem „Schwarzbach“ zuleitet.

Auf die detaillierte Beschreibung der hier vorhandenen Vegetations- und Biotop-Typen im „Grünordnerischer Beitrag“ wird ergänzend verwiesen.

II. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Durch die Ansiedlung der Firma Ernst hat sich im Nord-Westen der Gemeinde Eschelbronn als Enklave ein gewerblich geprägter Siedlungsbereich entwickelt. Für den hier vorhandenen Gewerbebetrieb sowie die unmittelbar angrenzende, noch unbebaute Fläche soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein verbindliches Planungsrecht geschaffen werden.

Mit der Einbeziehung der Flurstücke Nr. 9130/3, Nr. 9037/1, Nr. 9038 sowie Nr. 9038/1 beabsichtigt die Gemeinde Eschelbronn, den bestehenden Bedarf und der Nachfrage an gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde gerecht zu werden.

Des Weiteren spricht für die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Tatsache, dass der vorhandene Gewerbebetrieb zwischenzeitlich an das öffentliche Entwässerungsnetz mittels einer Druckleitung angeschlossen wurde. Hinsichtlich der Entwässerungssituation ist somit nunmehr die Möglichkeit gegeben, auch andere, im Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen dieses Bereiches einer baulichen Nutzung zuzuführen.

III. Bestehender Bedarf an gewerblichen Bauflächen

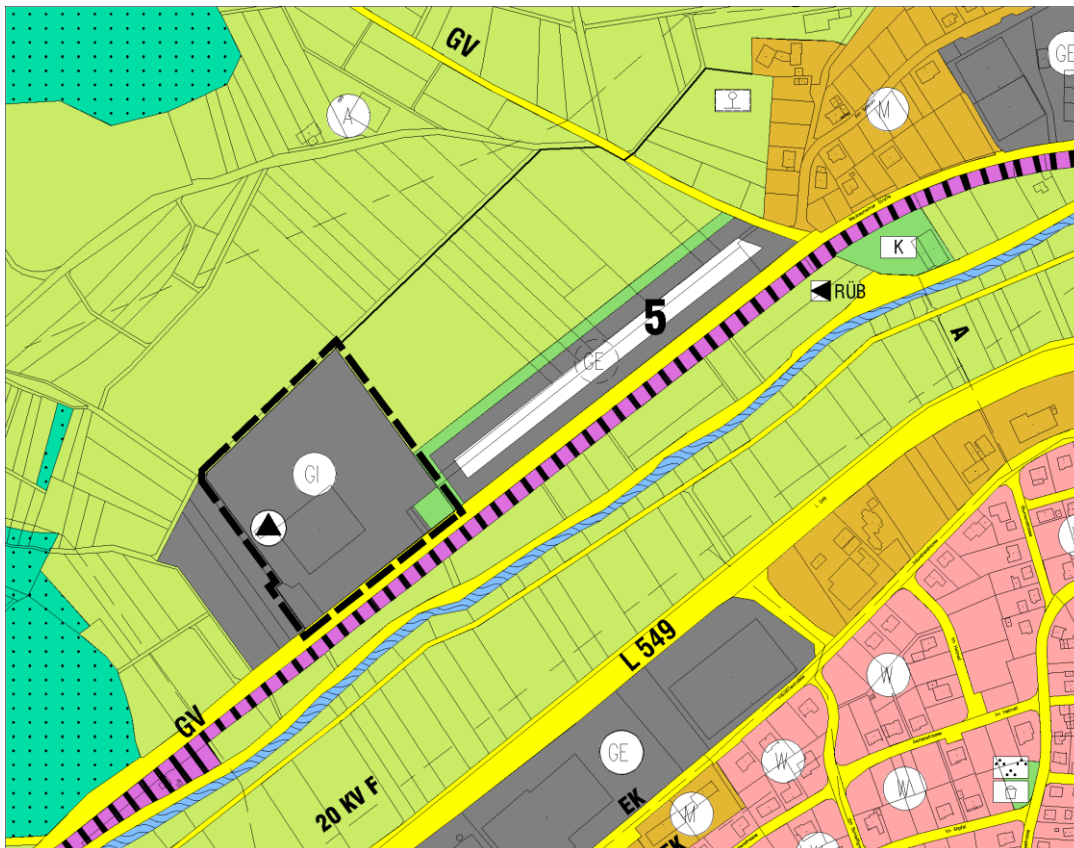
In den Gewerbegebieten der Gemeinde Eschelbronn stehen zurzeit keine frei verfügbaren Bauplätze mehr zur Verfügung.

Gleichzeitig verzeichnet die Verwaltung aus dem Eigenbedarf heraus eine stetige Nachfrage nach gewerblich zu nutzenden Objekten bzw. nach hierfür geeigneten gewerblichen Bauflächen.

Mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbebestandes an der „Alte Meckesheimer Straße“ will die Gemeinde Eschelbronn nunmehr dieser Bedarfssituation Rechnung tragen.

IV. Vorhandenes Planungsrecht

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenzthal als „bestehende gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen. Aufgrund der bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes dargelegten Bedarfssituation in der Gemeinde Eschelbronn weist der rechtskräftige Flächennutzungsplan, neben den Flächen des Geltungsbereiches, eine weitere, noch nicht in Anspruch genommene gewerblich zu nutzende Bauzeile entlang der „Alte Meckesheimer Straße“ aus.



Aufgrund der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan kann die Feststellung getroffen werden, dass der Bebauungsplan „Gewerbepark Firma Ernst“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB **aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenzthal entwickelt** ist.

V. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Firma Ernst“ erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches im „Regelverfahren“.

Als gesonderter Teil der „Begründung“ liegt dem Bebauungsplan-Entwurf der „Grünordnerischer Beitrag“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ingenieur Walter Simon, Mosbach, bei.

Darüber hinaus wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Fachbeitrag „Artenschutz“) vorgenommen. Die Darstellung des Ergebnisses ist ebenfalls ein Bestandteil der „Begründung“.

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Firma Ernst“, für die Aufstellung der „Örtliche Bauvorschriften“ sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I. S. 2193), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 582, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (BGBl. S. 99, 100), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 1509), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 2057).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes stellt die Gemeinde Eschelbronn für den Geltungsbereich des Planwerkes, eine Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ auf.

Rechtsgrundlage hierfür ist die, Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209).

VI. Inhalte des Bebauungsplanes

Zielsetzung der Bebauungsplan-Aufstellung ist es, mit dieser Planung einerseits eine bedarfsgerechte gewerbliche Baufläche zur Verfügung stellen zu können, andererseits dafür Sorge zu tragen, dass diese sich in das Landschaftsbild einfügt. Hierbei waren bei der Ausgestaltung des Entwurfes die topographischen Gegebenheiten, die auf die Bestandbebauung eingehende Zonierung der Nutzung der ausgewiesenen Flächen und Fragen der Anbindung der gewerblichen Baufläche an die „Meckesheimer Straße“ die wesentlichen, zu berücksichtigenden Kriterien.

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der formulierten Zielsetzung des Bebauungsplanes sowie des vor Ort vorhandenen baulichen Bestandes werden die Bauflächen des Geltungsbereiches als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Aufgrund der nicht integrierten Lage der ausgewiesenen Bauflächen sieht der Bebauungsplan-Entwurf vor, Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkauf von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an Endverbraucher nicht zuzulassen. Hierunter zählt primär der Verkauf von Lebensmitteln, Getränken sowie kosmetische Artikel, aber auch Bekleidung, Schuhe, Schreibwaren, Spiel- und Sportwaren. Eine nicht abschließende Auflistung ist Bestandteil der Schriftlichen Festsetzungen. Von dieser Vorgabe können Abweichungen zugelassen werden, wenn Verkaufseinrichtungen mit einem vor Ort produzierenden Betrieb oder mit einem vor Ort ansässigen Dienstleistungsbetrieb in Verbindung stehen, die Verkaufsfläche der Hauptnutzung eindeutig untergeordnet ist und eine Verkaufsfläche für ein solches Sortiment von 200 m² nicht überschritten wird.

Mit diesem Hintergrund wird eine Wohnnutzung im „Gewerbegebiet“ nur ausnahmsweise zugelassen. Die Entscheidung für die Erteilung einer Ausnahme wird auf den baurechtlichen Einzelfall delegiert. Hierfür formuliert die Gemeinde außerhalb des rechtlichen Rahmens eines Bebauungsplanes Leitlinien, um dem Entstehen eines Ungleichgewichtes zwischen der gewerblichen Tätigkeit und einer Wohnnutzung entgegenzuwirken. Hiernach sollte die Größe einer ausnahmsweise zulässigen Nutzung für den Betriebsinhaber bei ca. 160 m² Wohnfläche liegen und sollte einen Anteil von maximal 30 % der ihr zugeordneten gewerblichen Nutzung nicht überschreiten. Darüber hinaus wird Wert darauf gelegt, dass zum Zeitpunkt der Genehmigung einer Wohnnutzung auf dem Grundstück die gewerbliche Tätigkeit bereits aufgenommen wurde.

Mit der bewusst formulierten Vorgabe, dass eine Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur ausnahmsweise, unter bestimmten Voraussetzungen gewährt werden kann, entspricht die Gemeinde Eschelbronn dem berechtigten Schutzanspruch einer gewerblichen Nutzung gegenüber dem Wohnen und damit dem begrenzten Potential an gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde. Andererseits soll den Gewerbetreibenden ausnahmsweise die Möglichkeit eingeräumt werden, zum Zwecke der Betriebskontrolle bzw. der Betriebsabläufe unmittelbar am Standort des Gewerbebetriebes in einem begrenzten Rahmen auch eine Wohnnutzung auszuüben.

Durch die Ziffer 1.1.2.1 der „Schriftliche Festsetzungen“ werden die Errichtung und der Betrieb von Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen. Begründet wird dieser Ausschluss mit der besonderen Struktur und der Lage des Plangebietes sowie der Erschließungssituation. Die auf der „Meckesheimer Straße“ in diesem Bereich gefahrene Geschwindigkeit lässt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, verbunden mit einer hohen Publikumsfrequenz, nicht zu. Zu befürchten sind Defizite beim ruhenden Verkehr. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die „Meckesheimer Straße“, aufgrund des Ausbaustandards, nicht in der Lage ist, eine Parkierung zu ermöglichen, ohne dass hierdurch ein erhebliches Sicherheitsrisiko für die Verkehrsteilnehmer auf diesem Straßenabschnitt entsteht.

2. Erschließung der gewerblichen Bauflächen

Die vorhandene bzw. ergänzte gewerbliche Baufläche wird über die „Meckesheimer Straße“ an die Gemeindestraßen sowie an das klassifizierte Straßennetz angebunden. Der Bebauungsplan-Entwurf setzt fest, dass der bestehende Gewerbebetrieb (Flurstück Nr. 9130/1) auch weiterhin ausschließlich über den hiervon abzweigenden Erschließungsstich erreichbar ist. Zu diesem Zweck werden parallel der „Meckesheimer Straße“ ein 5,00 m breiter privater Grünstreifen und ein Zufahrtsverbot von der „Meckesheimer Straße“ aus festgesetzt.

Die gebildeten Bauflächen auf den Flurstücken Nr. 9130/3, Nr. 9037/1, Nr. 9038 und Nr. 9038/1 werden über lediglich eine neu anzulegende Zu- und Ausfahrt an die „Meckesheimer Straße“ angebunden.

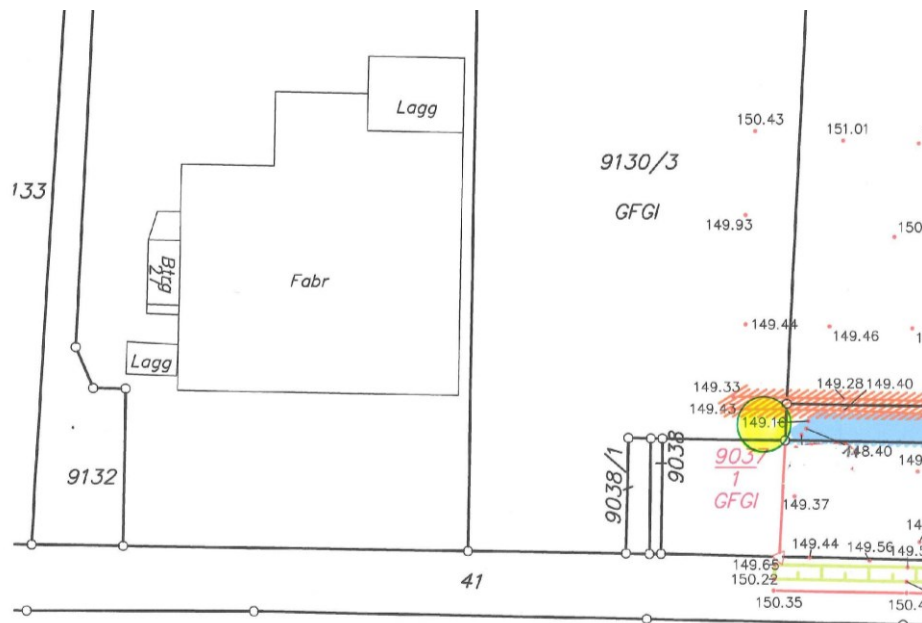
Das ansonsten hier ebenfalls ausgesprochene „Zufahrtsverbot“ gewährleistet, dass auch Parkplätze so angelegt werden, dass ein Ein- und Ausparken nicht direkt von der „Meckesheimer Straße“ aus erfolgen kann.

Die Planung gewährleistet, dass, trotz einer Intensivierung der gewerblichen Tätigkeit, an diesem Standort auch zukünftig geregelte und ordnungsgemäße Verkehrsverhältnisse vorherrschen werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht damit der im § 17 BauNVO für ein „Gewerbegebiet“ genannten Obergrenze.

Darüber hinaus wird die im „Gewerbegebiet“ zukünftig zulässige Gebäudekubatur durch die Vorgabe einer nicht zu überschreitenden Gebäudehöhe von 12,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist der tiefste Punkt des vorhandenen Geländes auf dem Flurstück Nr. 9130/3 und ist damit gleichzusetzen mit einem Maß von 161,00 m über NHN.



Die Festsetzung wurde Inhalt des Bebauungsplanes, um zu hoch in Erscheinung tretende Baukörper zu verhindern und damit zu gewährleisten, dass sich das Baugebiet in das Landschaftsbild einfügt.

Die Festsetzung ist das Abwägungsergebnis zwischen den aus der gewerblichen Wirtschaft formulierten Anforderungen einerseits und dem hier genannten Belang des Landschaftsschutzes andererseits.

4. Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für das „Gewerbegebiet“ die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Hier gelten grundsätzlich die Vorgaben der Baunutzungsverordnung für die „offene Bauweise“, jedoch sollen im Plangebiet, abweichend vom § 22 Abs. 2 BauNVO, Gebäudelängen bis 100 m zulässig sein. Diese Festsetzung wurde gewählt, um an diesem Standort auch dem möglicherweise produktionsbedingt entstehenden Bedarf an größeren Gebäuden Rechnung zu tragen.

VII. Erlass „Örtliche Bauvorschriften“

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Firma Ernst“ werden für den Geltungsbereich „Örtliche Bauvorschriften“ erlassen.

Mit der Festsetzung, dass Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei, unzulässig sind, geht die Gemeinde Eschelbronn auf die beabsichtigte Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem ein. Es soll verhindert werden, dass entsprechende Metallpartikel mit dem Oberflächenwasser in den Vorfluter gelangen bzw., bei einer Versickerung, in Bodenschichten abgelagert werden.

Die für die gewerbliche Wirtschaft erforderlichen Werbeanlagen werden grundsätzlich zugelassen, jedoch dürfen diese die Höhe der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten. Ausgeschlossen wird, zum Schutz des Landschafts- und Siedlungsbildes, der Einsatz von Wechsel- und Blinklichtern zu Werbezwecken.

Die „Örtliche Bauvorschriften“ formulieren die Vorgabe, dass Stellplätze für PKW und interne Fußwege mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden sind. Dieses trifft ausdrücklich **nicht** für die Freiflächen zu, auf denen die Gefahr eines Austritts von Öl und chemischen Stoffen zu befürchten ist.

VIII. Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan formuliert zu den an den Außenbereich angrenzenden Flächen ein „Erhaltungsgebot für den vorhandenen Bewuchs“ bzw. ein „Pflanzgebot“ in einer Breite von 5,00 m. Zur Eingrünung des „Gewerbegebiet“ ist hier die Erhaltung, Ergänzung, Anlage und dauerhafte Pflege einer geschlossenen Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern der Artenverwendungsliste (siehe Anlage zu den „Schriftliche Festsetzungen“) vorgesehen.

Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass auf diesen Flächen jegliche Bebauung, auch mit Nebenanlagen, sowie Versiegelungen ausgeschlossen und damit unzulässig sind.

Im Vorfeld der Bebauungsplan-Aufstellung hat die Gemeinde Eschelbronn für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Diplom-Ingenieur Walter Simon, Mosbach, durchführen lassen.

Im Zuge mehrerer Begehungen im Frühjahr/Sommer 2016 wurden im Plangebiet außerhalb des derzeit bereits gewerblich genutzten Bereiches bzw. außerhalb der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen einzelnen Zauneidechsen vorgefunden. Um einen Verstoß gegen den § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden im Untersuchungsbericht die Ausbildung von Ersatzhabitaten innerhalb des Plangebietes und die Vergrämung der Individuen vorgeschlagen.

Der Bebauungsplan setzt unter der Ziffer 6. der „Schriftliche Festsetzungen“ die vor der Durchführung baulicher Maßnahmen umzusetzenden „CEF-Maßnahmen“ verbindlich fest.

Im Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung wurden durch den Biologen 26 Brutvogelarten erfasst. Um einen Verstoß gegen die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ausschließen zu können, schlägt der Fachbeitrag „Artenschutz“ die Festsetzung einer „CEF-Maßnahme“ vor. Für die Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter werden in den Gehölzbeständen der Umgebung gemäß der formulierten Vorgabe insgesamt fünf Nistkästen aufgehängt.

Des Weiteren werden im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes für die Feldlerche vier Lerchenfenster nach den Vorgaben des gemeinsam vom Landesbauernverband und dem NABU Baden-Württemberg herausgegebenen Leitfadens angelegt. Diese werden durch entsprechende Vereinbarungen zwischen den Eigentümern bzw. den Pächtern der Fläche und der Gemeinde Eschelbronn langfristig gesichert.

Im Einzelnen wird auf den „Fachbeitrag Artenschutz“ (siehe Anlage) verwiesen. Die „CEF-Maßnahmen“ werden, wie auch die vorgesehenen „Pflanzgebote“ und „Pflanzbindungen“, verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Plangebiet befindet sich ein kartiertes, nach § 32 BNatSchG geschütztes Biotop. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine naturschutzrechtliche Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises beantragt.

Zum Ausgleich wird gemäß dem grünordnerischen Beitrag des Büros Dipl.-Ing. Walter Simon, auf einer Ackerfläche außerhalb des Plangebietes, ein gebietsheimisches Gehölz in einer Größe von ca. 200 m² neu angelegt.

Darüber hinaus sieht die Planung vor, im Anschluss an den „Neubach“ auf dem Flurstück Nr. 7252/3, ein rund 650 m² großes Gebiet mit Schilfröhricht zu bepflanzen, zu pflegen und langfristig zu sichern. Die durchzuführenden Maßnahmen sind im grünordnerischen Beitrag zum Bebauungsplan beschrieben.

Die vorgenommene Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass aufgrund der zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ sowie „Boden“ ein Kompensationsdefizit in Höhe von ca. 129.000 Ökopunkten zu erwarten ist.

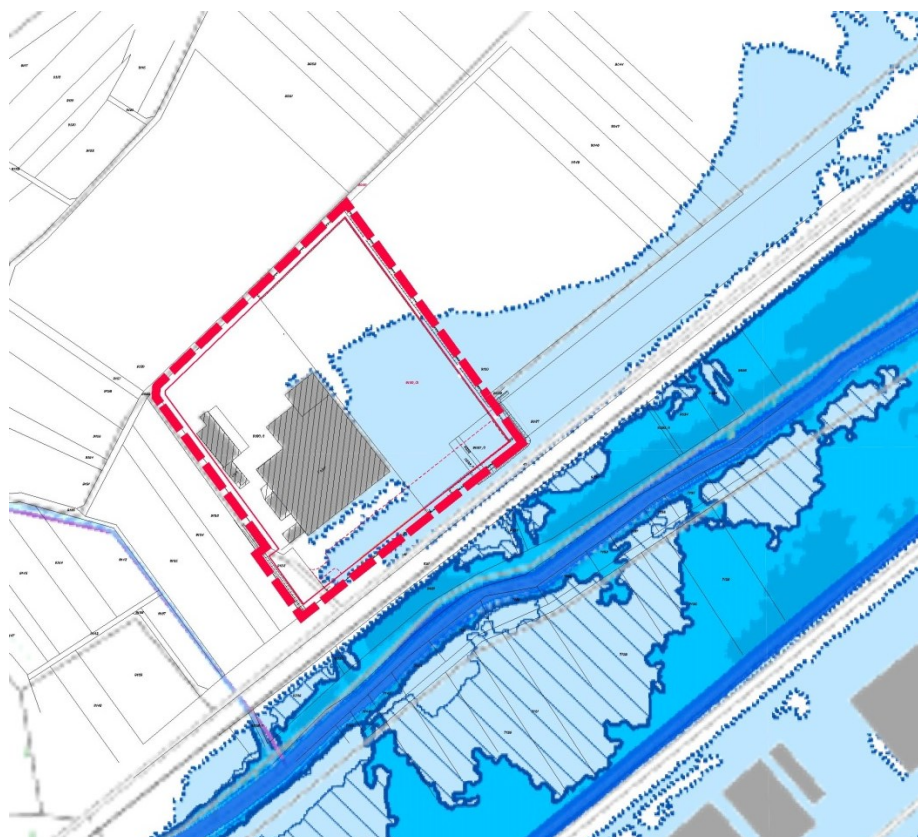
Zur Kompensation des zu erwartenden Eingriffes in das Schutzgut „Boden“ werden Bodenverbesserungsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen in einer Größe von ca. 1,2 ha durchgeführt. Hierdurch reduziert sich das Kompensationsdefizit auf ca. 80.000 Ökopunkte

IX. Belange des Hochwasserschutzes

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbepark Firma Ernst“ außerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen eines HQ₁₀- bis HG₁₀₀-Ereignisses.

Allerdings besteht bei einem darüber hinausgehenden Ereignis (HQ_{extrem}) die Möglichkeit der Überflutung der Fläche durch den „Schwarzbach“. Die Grundstückseigentümer haben sich gegen Schäden an Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

Auf die herausgegebene Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit vom März 2015 wird verwiesen.



Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eschelbronn. Unabhängig von den Aussagen dieses Planwerkes muss die Feststellung getroffen werden, dass auf der Gemarkung im Hinblick auf die Hochwassersituation derzeit alternative, städtebaulich vertretbare Planungsflächen für eine gewerbliche Nutzung außerhalb eines in der Hochwassergefahrenkarte gekennzeichneten und von einem „HQ_{extrem}“-Ereignis betroffenen Bereiches nicht vorhanden sind. Diese Kernaussage gilt in Abwägung aller städtebaulich relevanter Faktoren, wie beispielsweise den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes, aber auch unter Berücksichtigung der Kernaussagen der Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplanes.

X. Geologische Verhältnisse

Nach den vorhandenen Geodaten bilden quartäre Lockergesteine unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Darunter sind Gesteine des mittleren Muschelkalkes zu erwarten.

Mit kleinräumig deutlich unterschiedlichem Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant sein, wird auf die entsprechenden Arbeitsblätter verwiesen. In diesem Fall wird empfohlen, ein entsprechendes hydrologisches Gutachten einzuholen.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungs-Anlagen Abstand genommen werden.

Es wird angeraten, bei jedem Bauvorhaben eine objektbezogene Baugrund-Untersuchung durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

XI. Altlasten

Auf dem Grundstück Flurstück.-Nr. 9130/1 befindet sich die im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnete Fläche der Maschinenfabrik Paul Ernst, „Alte Meckesheimer Straße“, Objekt-Nr. 05890-000. Die Abgrenzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

Die Fläche wurde für den Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ zuletzt mit Datum vom 21.12.2011 auf Beweismiveau 5 nach einer Sanierung bewertet und mit „B – Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

Bei der Sanierung in Form eines Bodenaustausches im Bereich des oberirdischen Heizöltanks wurden Untergrund-Verunreinigungen entfernt, aus Sicherheitsgründen mussten jedoch Restbelastungen mit MKW und AKW hingenommen werden.

Daneben liegen in Teilbereichen noch geringe CKW-Verunreinigungen im Untergrund vor.

Bei Eingriffen in den Untergrund auf dem Grundstück Flurstück Nr. 9130/1 ist somit bereichsweise mit Untergrundverunreinigungen zu rechnen. Dortige Baumaßnahmen müssen vorsorglich gutachterlich begleitet werden.

Die Grundstücke Flurstücke Nr. 9130/1, Nr. 9038 und Nr. 9038/1 sind nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet.

XII. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine **Gesamtfläche von 2,539 ha** – diese setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen :

- | | |
|------------------------------|----------|
| ▪ Gewerbegebiet | 2,118 ha |
| ▪ öffentliche Verkehrsfläche | 0,026 ha |
| ▪ öffentliche Grünfläche | 0,047 ha |
| ▪ private Grünfläche | 0,348 ha |

Aufgestellt : Sinsheim, 25.11.2016/13.12.2016/17.10.2017/10.04.2018 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Marco Siesing, Bürgermeister

Architekt