

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „ehem. Moser-Areal“ und örtliche Bauvorschriften

Beschluss über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes „ehem. Moser-Areal“ und örtlicher Bauvorschriften nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde Durmersheim hat am 19.09.2012 in öffentlicher Sitzung beschlossen, aufgrund § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 619), den Bebauungsplan „ehem. Moser-Areal“ aufzustellen.

Für den Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Gleichzeitig wurde beschlossen, für diesen Bereich örtliche Bauvorschriften zu erlassen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen gem. § 3 Abs.1 BauGB fand auf Grundlage des Vorentwurfs gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 19.09.2012 wie folgt statt:

- Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung am 21.01.2013 in der Hardtsporthalle in Durmersheim mit Gelegenheit zur persönlichen Darlegung.
- Ausstellung der Planung im Rathaus der Gemeinde Durmersheim in der Zeit vom 22.01.2013 bis einschl. 22.02.2013 mit Gelegenheit zur persönlichen Darlegung und Erläuterung durch Mitarbeiter/-innen der Gemeindeverwaltung.

Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.01.2013 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 25.02.2013 aufgefordert.

Der Bebauungsplanentwurf „ehem. Moser-Areal“ wurde in der Zeit vom 12.8.2013 bis 20.9.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, öffentlich ausgelegt. Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.08.2013 von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen eingegangen die eine Änderung des Bauleitplans nach der Offenlage erfordern.

Wird der Entwurf eines Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage) geändert oder ergänzt, ist er, wie vorliegend, erneut auszulegen und sind Stellungnahmen erneut einzuholen. Von den Möglichkeiten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 bis 4 BauGB, Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen zuzulassen, die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme zu verkürzen sowie ausschließlich die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstige Stellen zu beteiligen, wird nicht Gebrauch gemacht.

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

verfolgt die Gemeinde Durmersheim mit der Aufstellung des Bebauungsplans nach wie vor das Ziel, neue und unterschiedliche Arbeitsplätze zu schaffen sowie die Revitalisierung einer Gewerbebrache.

Gemäß der Zweckbestimmung des geplanten Sondergebietes nach § 11 BauNVO dient das Gebiet ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben aus der Logistikbranche wie Speditionen und von solchen Gewerbebetrieben, die diese Hauptnutzung ergänzen. Die Zulässigkeit solcher gewerblichen Nutzungen entspricht der im Umfeld des Bebauungsplangeltungsbereichs vorherrschenden Nutzung.

Die Planung der Gemeinde Durmersheim zielt weiterhin darauf ab, der bestehenden Gemengelage-situation bzw. der Nähe zu einem Wohngebiet in höchst möglichem Maße Rechnung zu tragen. Hierzu werden auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung und durch die konkreten Festsetzungen für die ausschließlich zulässige Speditions- und Logistiktutzung sowie durch den Ausschluss der Anlagen nach Spalte 1 und 2 der 4. BImSchV, die erforderlichen Schutzmaßnahmen in die Planung integriert.

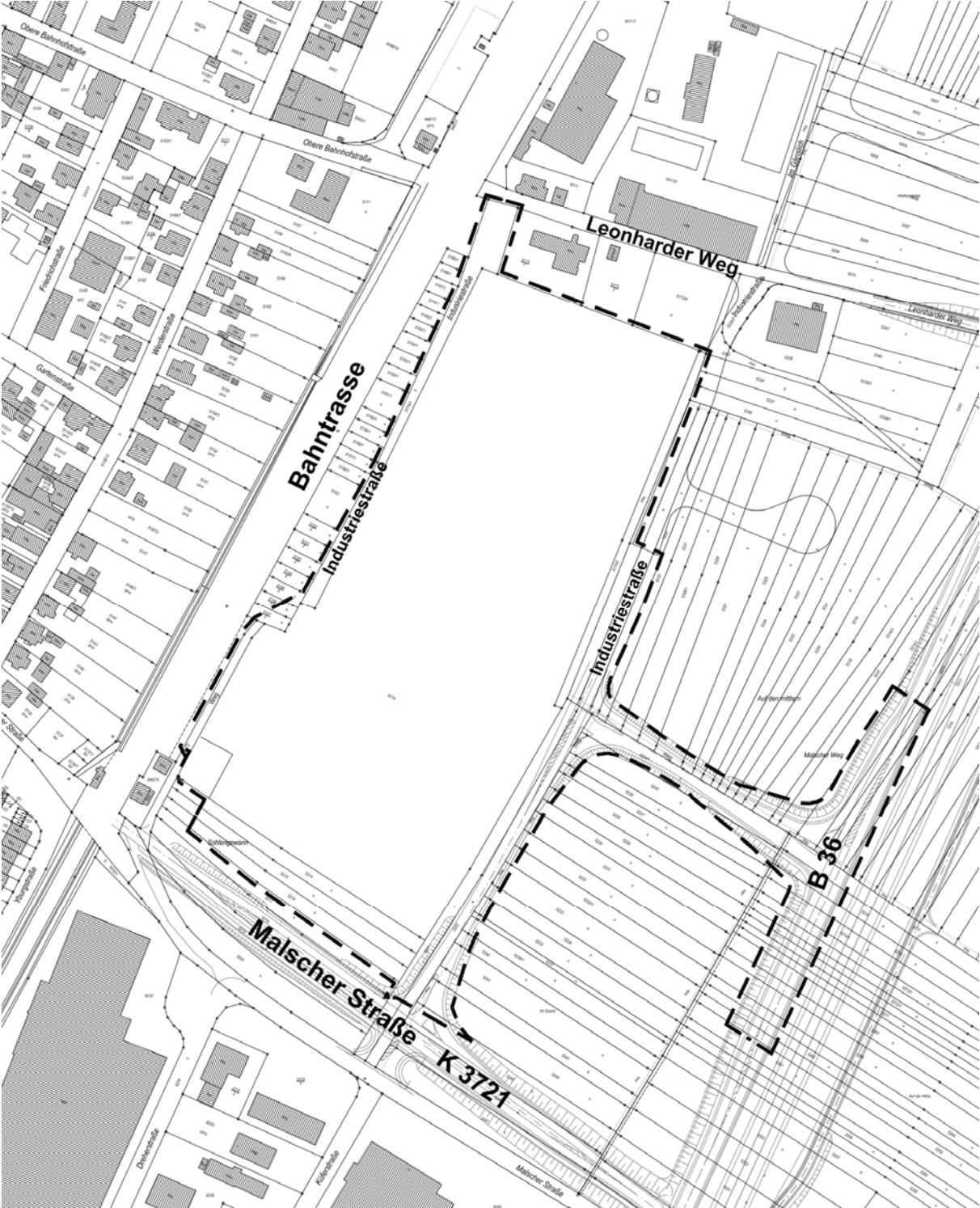
Die Änderung des Entwurfs betrifft i.W.:

- der Konkretisierung der zulässigen Nutzungen in nur noch einem Sondergebiet statt bisher in zwei Teilgebieten,
- der Präzisierung erforderlicher Regelungen zum Geräuschimmissionsschutz durch eine aktualisierte Kontingentierung des Gewerbelärms,
- der Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen,
- der Aktualisierung der zu erwartenden Auswirkungen auf Natur- und Umwelt.

Damit werden insbesondere Regelungen getroffen bzw. konkretisiert, die durch technische Maßnahmen einen weitgehenden Schutz der umliegenden Wohnnutzungen vor Schienenverkehrslärm durch Reflexion an den Außenwänden der zulässigen baulichen Nutzungen bieten.

Ferner wurden die festgesetzten planinternen Maßnahmen und Pflanzgebote als auch planexterne Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft aktualisiert und konkretisiert. Dabei orientieren sich die Ausgleichsmaßnahmen bzgl. Fläche und Funktion an den Eingriffsflächen. Ebenso werden erforderliche vorgezogene artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (CEF) um- und festgesetzt.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „ehem. Moser-Areal“



- ohne Maßstab -

Es handelt sich um die Grundstücke Flst.-Nr.:

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

* Flurstücke liegen nur zu einem Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB von der öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans „ehem. Moser-Areal“ sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften benachrichtigt und ihre Stellungnahmen werden eingeholt.

Dieser Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 03.12.2013 liegt zusammen mit der beigefügten Begründung, dem Umweltbericht, den Fachgutachten und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aufgrund des vom Gemeinderat am 18.12.2013 gefassten Beschlusses in der Zeit vom

13.01.2014 bis 13.02.2014

im Rathaus der Gemeinde Durmersheim, Rathausplatz 1, 76448 Durmersheim, kleiner Sitzungssaal, Zi. 216, während der üblichen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Diese Öffnungszeiten sind:

Montag 07:30 – 12:00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr

Dienstag bis Freitag 08:00 – 12:00 Uhr

Donnerstag 08:00 – 12:00 und 14:00 – 16:00 Uhr

Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar:

A) Fachgutachten / gutachtliche Stellungnahmen

1. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Moser-Areal“ in Durmersheim“ (Dezember 2013), darin u.a.

- Beschreibung der Planungsziele des Bebauungsplanes,
- Darstellung übergeordneter Fachziele und Planungen des Umweltschutzes,
- Berücksichtigung von Umweltzielen in der Planung,
- schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung Ist-Zustands der Umwelt (Boden,

Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna, Biodiversität, Landschaft, Mensch, Kulturerbe und sonstige Sachgüter),

- schutzgutbezogene Status quo Prognose,
- schutzgutbezogene Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen,
- Vorschläge für Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen,
- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Bestandsanalyse und Bewertung, Konfliktanalyse),
- Festsetzungsvorschläge,
- Planungsalternativen,
- Gesamtbewertung und sonstige Angaben,
- geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring),
- Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts.

2. Sachstandsbericht Erfassung Flora / Fauna und naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Beurteilung zum Bebauungsplan „Moser-Areal“ in Durmersheim (2013), darin u.a.:

- Bestandsbeschreibung und -bewertung (Vegetation, geschützte Biotope und Schutzgebiete, Biotoptypen, geschützte Biotope nach § 32 NatSchG und § 30 Waldbiotopkartierung, Schutzgebiete, Pflanzenarten,
- Bewertung Biotoptypen und Flora ,
- Faunistische Untersuchungen (Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge (Nachtkerzenschwärmer), Zusammenfassung und Bewertung der Fauna,
- Beschreibung des Vorhabens und erwartete Auswirkungen,
- artenschutzrechtliche Abhandlung (Ermittlung relevanter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten, artenschutzrechtliche Verträglichkeit, Auswirkungen auf geschützte Arten, vorläufige Wirkungsprognose / Eingriffsbewertung),
- Empfehlungen zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten,
- Konzeption zu Vermeidung / Kompensation,
- Monitoring zum Wirksamkeitsnachweis,
- Zusammenfassung

3. Durmersheim Akquisitionsgrundstück Hülsta-Areal, abfall- und altlastentechnische Untersuchungen, Industriestraße/Malscher Straße, 76448 Durmersheim (2012), darin u.a.:

- Veranlassung / Ziel der Untersuchung,
- Bisher durchgeführte Maßnahmen,
- Ergebnisse (geologische und hydrogeologische Verhältnisse, laboranalytische Untersuchungen)
- Bewertung und Vorschlag für das weitere Vorgehen.

4. Schalltechnische Untersuchung zu einem Bebauungsplan, Bebauungsplan „ehemaliges Moser Areal“ Durmersheim (Dezember 2013), darin u.a.:

- Situation, Normen, Vorschriften und Richtlinien,
- Immissionsorte und Immissionsrichtwerte
- Festsetzungen und Empfehlungen nach DIN 45691
- Abschätzung der möglichen Betriebsweise,
- Abschätzung der Emissionen der geplanten gewerblichen Anlage (Prognose der gewerblichen Geräuschemissionen, Spitzenpegel Gewerbelärm, Bewertung)
- Berechnung des Schienenverkehrslärms und Beurteilung der Ergebnisse
- Reflexionen des Bahnlärms
- Gesamtlärbetrachtung

- Straßenverkehrslärm auf der Zufahrtsstraße von der B 36 zum Plangebiet,
 - Zusammenfassung
5. **Gefahrverdachtsuntersuchung (GVU) auf dem Altstandort `Moser / Möbelfabrik´ in 76448 Durmersheim (Objekt-Nr. 04004) (2009),** darin u.a.:
 - Aussagen zu den Ergebnisse der Luftbildauswertung und Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen
 6. **Auswirkungen der Planungen im Rahmen des Bebauungsplans `ehemaliges Moser-Areal´ in Durmersheim auf das Schutzgut Klima und Luft sowie Verschattungswirkungen (August 2013),** darin u.a.:
 - Situation, Aufgabenstellung, örtliche Verhältnisse, Untersuchungsgebiet
 - Beschreibung der Planung;
 - Beurteilungsgrundlagen (Klima, Verschattung, Luft),
 - Ergebnisse der lokalklimatischen Untersuchung (Oberflächentemperatur, Bioklima),
 - Ergebnisse der Verschattungsanalyse,
 - Ergebnisse der Untersuchung zu Durchlüftung und Windkomfort
 - Ergebnisse der lufthygienischen Untersuchung (Schadstoffe Stickstoffdioxid, Schwebstaub, Feinstaub),
 - Planungsempfehlungen,
 - Zusammenfassung.
 7. **Gemeinde Durmersheim, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Moser-Areal“ (Dezember 2012),** darin:
 - Ausgangssituation,
 - Verkehrszählungen,
 - Leistungsfähigkeitsberechnungen,
 - Verkehrsprognose (mit Realisierung "Moser-Areal", mit Realisierung zusätzlicher Gewerbegebietsflächen westlich der B 36-Ortsumgehung Durmersheim),
 - Zusammenfassung.
 8. **Gemeinde Durmersheim, Fortschreibung Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Moser-Areal“ (Juli 2013),** darin:
 - - Ausgangssituation,
 - Verkehrszählungen,
 - Leistungsfähigkeitsberechnung (Knoten Malscher Straße, Knoten Industriestraße / Rampe B 36, Anschluss Durmersheim Süd / B 36, Anschluss Moser-Areal / Industriestraße)
 - Zusammenfassung
 9. **Aktenvermerk Durmersheim Moser-Areal - weitergehende Untersuchung zum Thema Verkehr (November 2013),** darin:
 - Aussagen zu den angewandten Methoden,
 - Anmerkungen zu verwendeten Basisdaten.

B) Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Themen

1. **Landratsamt Rastatt, u.a. zu:**
 - untere Naturschutzbehörde (Ausgleichs-, Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen, Monitoring, Ökokonto)
 - Bodenschutz, Grundwasserschutz, Entwässerung,
 - Abfallwirtschaft.
2. **aurelis Asset GmbH, u.a. zu:**
 - Anforderungen an die Festsetzungen zum Schallschutz

3. Kanzlei Caemmerer Lenz, Karlsruhe für 6 Bürger, u.a. zu:

- Methodik der Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen,
- Auswirkungen durch Gewerbelärm und Reflexion von Schienenverkehrslärm
- Regelungen zum Schallschutz, Schallschutzkonzeption
- Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild,
- Verschattungswirkungen,
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, naturschutz- und artenschutzfachliche Aspekte,
- Lichtimmissionen

4. Weitere Stellungnahmen Privater, u.a. zu:

- Emissionen und Immissionen, Gesundheitsgefährdung,
- verkehrliche Auswirkungen,
- Beschattung, Optische Auswirkungen, klimatische Auswirkungen,
- Wertverlust betroffener Grundstücke.

Stellungnahmen zu der beabsichtigten Planung können innerhalb der Auslegungsfrist vom 13.01.2014 bis 13.02.2014 schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus der Gemeinde Durmersheim, Rathausplatz 1, 76448 Durmersheim vorgebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Des Weiteren ist ein späterer Antrag nach § 47 der VwGO gegen den Bebauungsplan (Durchführung eines gerichtlichen Normenkontrollverfahrens) unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen dieser Auslegung nicht oder verspätet vorgebracht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Durmersheim, **03.01.2014**

Andreas Augustin
Bürgermeister