

## Ergänzende Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 887

### 1. Festsetzungen für die Industriegebiete

#### 1.1. Festsetzung für das mit der Fußnote 1 bezeichnete GI- Gebiet :

Nicht zugelassen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – IV der Abstandsliste zum RdErl des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998. Die Anlagen der Abstandsklasse IV sind gem. § 31(1) BauGB nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall i.S. der Ziffer 2.4.1.1 des o.g. Runderlasses nachgewiesen werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen – insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit – die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden können

#### 1.2. Festsetzung für die mit der Fußnote 2 und 3 bezeichneten GI- Gebiete :

Nicht zugelassen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V der Abstandsliste zum RdErl des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998. Die Anlagen der Abstandsklasse V sind gem. § 31(1) BauGB nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall i.S. der Ziffer 2.4.1.1 des o.g. Runderlasses nachgewiesen werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen – insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit – die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden können.

#### 1.3. Festsetzung für das mit der Fußnote 4 bezeichnete GI- Gebiet :

Nicht zugelassen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VI der Abstandsliste zum RdErl des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998. Die Anlagen der Abstandsklasse VI sind gem. § 31(1) BauGB nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall i.S. der Ziffer 2.4.1.1 des o.g. Runderlasses nachgewiesen werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen – insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit – die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden können.

### 2. Festsetzungen für Gewerbe- und Industriegebiete

2.1 Die in den Industrie- und Gewerbegebieten zulässigen Betriebe und Anlagen sind nur in geschlossenen Hallen zulässig. Lagerplätze (als Hauptanlage) sind nicht zulässig.

2.2 Schank- und Speisewirtschaften und die in den Gewerbegebieten gem. § 8(3)3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2.3 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig

2.4. Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ein unmittelbarer Zusammenhang mit einem handwerklichen oder produzierenden bzw. be- und verarbeitenden Betrieb in räumlicher, wirtschaftlicher und betriebsstruktureller Hinsicht besteht. Hinweis: Zu den ausnahmsweise zulässigen Betriebsarten gehören z.B : Kfz-Handel mit Werkstatt, Reifenhandel mit Montage und Reparatur, Elektrohandwerk mit Verkauf u.ä.

2.5 In den Gewerbegebieten sind Nutzungen und Anlagen gemäß § 8 (2)1 BauNVO nur zulässig, soweit sie - im Sinne des § 6 BauNVO - das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise können nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des §8(1) BauNVO zugelassen werden, die über den Stand der Technik hinausgehende Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen oder sich in einer atypischen, dem Immissionsschutz entgegenkommenden Betriebsweise verhalten.

2.6 In den Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein Baum (Stammumfang 18/20cm) anzupflanzen

2.7 Die Flachdächer (bei Neubauten) sind extensiv zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit untergeordnete Teile der Dachfläche für Belichtungszwecke benötigt werden.  
Hinweis: Aufbau der Vegetationsschicht mind. 10 cm Einsaat flächendeckend mit Sedum-Gras-Kraut-Gemisch

2.8 Innerhalb der abweichenden Bauweise (Planeintragung a) dürfen Gebäude bei Beibehaltung des Grenzabstandes ohne Einschränkung der Länge errichtet werden.

2.9 Kennzeichnungen gem. § 9(5) 3 BauGB

**Clausenstr. 7** : Wie die chemischen Untersuchungsergebnisse zeigen, sind entsprechend der ehemaligen Nutzung und den olfaktorischen Auffälligkeiten die Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) z.T. deutlich erhöht. Sollte die Versiegelung auf der gesamten Fläche aufgebrochen werden, muss angesichts der erhöhten MKW-Gehalte im Feststoff insbesondere der Wirkungspfad Boden-Grundwasser untersucht und bewertet werden.

Im Zuge von Bauarbeiten müssen anfallende Aushubmaterialien einer abfalltechnischen Untersuchung unterzogen werden, um so eine ordnungs- und fachgerechte Verwertung bzw. Beseitigung zu gewährleisten. Desweiteren wird angesichts der lokal erhöhten Bodenluftgehalte darauf aufmerksam gemacht, dass die Baumaßnahmen gutachterlich zu begleiten sind und nur unter Beachtung der erforderlichen Arbeitsschutzmaßnahmen (Filteratemschutzgeräte, Einwegschutzkleidung, Schutzhandschuhe, Schutzstiefel) durchgeführt werden können.

**Clausenstr. , Flurstück 318** : Die Untersuchungsergebnisse zeigen, abgesehen von einem PAK(EPA) – Gehalt (was auch die Kennzeichnung zur Folge hat; PAK = polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) in der Sondierung RK 5, die – soweit dies zu erkennen ist – in einem Lagergebäude liegt, insgesamt keine Auffälligkeiten.

Die Oberfläche des Geländes ist zudem komplett überbaut oder anderweitig versiegelt, sodass die relevanten Wirkungspfade unterbrochen sind. Weitere Handlungsbedarf wird gutachterlicherseits nicht für erforderlich gehalten.

Im Rahmen von Bauarbeiten, bei denen die Versiegelung aufgebrochen wird und Bodenaushub anfällt, werden angesichts der olfaktorischen Auffälligkeiten im Vorfeld abfalltechnische Untersuchungen empfohlen.

**Clausenstr. 37** : Eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser über den Sickerwasserpfad kann angesichts der unversiegelten Fläche nicht ausgeschlossen werden. Zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser werden im Rahmen weiterer Sachverhaltsermittlungen zum einen Untersuchungen im Eluat (Säulenversuch) und zum anderen Grundwasseruntersuchungen im An- und Abstrom vorgeschlagen.

Im Rahmen von Bauarbeiten, bei denen Bodenaushub aus dem kontaminierten Bereich anfällt, werden im Vorfeld abfalltechnische Untersuchungen erforderlich.

Hinweise :

- Im bauaufsichtlichen Verfahren können bei Erdarbeiten im Einzelfall Maßnahmen hinsichtlich des Abfalls und zum Wirkungspfad Boden-Mensch erforderlich werden.
- Das Grundwasser ist mit chlorierten Kohlenwasserstoffen beaufschlagt, die Ursache und die hydraulischen Verhältnisse konnten noch nicht abschließend geklärt werden.
- Weitere Maßnahmen zum Grundwasserschutz zu einem späteren Zeitpunkt sind nicht auszuschließen.