GEMEINDE WEISSACH

BEBAUUNGSPLAN „Entwicklungszentrum Porsche Weissach, 8. Änderung Motorsport“

TEXTTEIL (TEIL B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:	27.03.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	06.04.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB:	10.04.2017 bis 12.05.2017
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	20.11.2017
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	…… bis ……
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	……
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:	……

Ausgefertigt:
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Weissach, den ……..

……
Daniel Töpfer
Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: ……
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 20.11.2017

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Entwicklungszentrum Porsche Weissach, 8. Änderung Motorsport“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- ***Baugesetzbuch (BauGB)*** *in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)*
- ***Baunutzungsverordnung (BauNVO)*** *in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)*
- ***Planzeichenverordnung (PlanzV)*** *vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)*

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

GI	**Industriegebiet** 1. In den mit GI 2 bezeichneten Industriegebieten sind zulässig (§ 1 Abs. 4, 5, 6 und § 9 BauNVO): a) Genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz, soweit sie ausschließlich oder überwiegend der Erforschung, Entwicklung, Konstruktion und Erprobung von Verfahren, Einsatzstoffen, Brennstoffen und Erzeugnissen dienen. b) Büro-, Verwaltungs-, Werkstatt-, Lager- und Logistikgebäude sowie Gebäude für soziale Zwecke. c) Betriebstankstellen. Weiter darüber hinausgehende genehmigungsbedürftige Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden. Die in § 9 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

0,8	**Grundflächenzahl (GRZ)** Siehe Planeinschrieb Die Fläche des Baugrundstücks, die maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ist, setzt sich aus der Fläche des Industriegebiets (GI), der Fläche zur Abwasserbehandlung und der privaten Grünfläche zusammen.

	Höhe baulicher Anlagen Siehe Planeinschrieb Die Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt durch eine maximale Gebäudehöhe (GH max.) über einer Bezugshöhe (BH). Die maximale Gebäudehöhe (GH) bestimmt den höchsten Punkt des Gebäudes. Die maximal Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge. Die Zulässigkeit von technischen Aufbauten ist in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	Abweichende Bauweise Die Bauweise wird als abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgelegt.

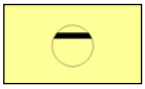
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	Überbaubare Grundstücksfläche Siehe Planeinschrieb Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

(§ 9 (1) 14 BauGB)

	**Zweckbestimmung: Fläche zur Abwasserbehandlung** Siehe Plandarstellung Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche dient der Versickerung, Rückhaltung und Ableitung des im Gebiet anfallenden Abwassers. Siehe Hinweise 3.6 Entwässerung

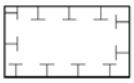
6. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	Private Grünfläche Siehe Plandarstellung Die privaten Grünflächen dienen als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

	sowie der Randeingrünung des Werksgeländes. Die privaten Grünflächen sind gemäß dem Umweltbericht anzulegen. Siehe auch Punkt 9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

	Siehe Plandarstellung Die Flächen für die Versickerung/Rückhaltung des Abwassers sind naturnah zu gestalten, um möglichst vielfältige Lebensraumfunktionen übernehmen zu können (siehe Umweltbericht).
	Bei der Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden (z.B. warmweiße LEDs). Die Außenbeleuchtungen sind so zu konstruieren, dass der Lichtstrahl überwiegend von oben nach unten geführt wird und nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt wird. Horizontal oder diffus und ungerichtet strahlende Lampen dürfen nicht verwendet werden. Generell müssen geschlossene Leuchten verwendet werden.

8. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Lärmschutzmaßnahmen
Siehe Plandarstellung

<u>Emissionskontingentierung</u>

Für das Gewerbegebiet wurden Emissionskontingente festgelegt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00) noch nachts (22:00 – 6:00) überschreiten.

Teilfläche i	**Emissionskontingente für den Bebauungsplan „Entwicklungszentrum Porsche Weissach, 8. Änderung Motorsport“**	
	$L_{EK,\,tags}$ [dB(A)/m²]	$L_{EK,\,nachts}$ [dB(A)/m²]
GI-Fläche	65	50

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, C, D und E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$:

Richtungssektor	**Sektor mit Zusatzkontingent**		**Zusatzkontingente**	
	Anfang [°]	Ende [°]	$L_{EK,zus,\,k,\,tags}$ [dB(A)/m²]	$L_{EK,zus,\,k,\,nachts}$ [dB(A)/m²]
A	58,7	103,4	4	4
C	269,6	43,0	8	8

	D	43,0	49,1	5	5
	E	49,1	58,7	7	7

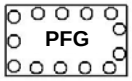
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i} + L_{EK,zus,j}$ zu ersetzen ist.

Als Referenzpunkt sind die folgenden Koordinaten (Gauß-Krüger-Koordinatensystem) anzugeben:

X	Y
3.493.146,49	5.411.767,20

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25a BauGB)



Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG), Gebietseingrünung
Siehe Plandarstellung

Mit dem Pflanzgebot gekennzeichnete Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 1 zu bepflanzen (siehe Pflanzliste/Umweltbericht). Ziel ist die Entwicklung heckengäutypischer Gehölzstrukturen (Feldhecke, Feldgehölz).

Pflanzgebot Einzelbäume (Heimischer Laubbaum 1. Ordnung)
Siehe Plandarstellung

An den gekennzeichneten Standorten sind einheimische, standortgerechte, großkronige Bäume der Pflanzliste 2 (siehe Pflanzliste/Umweltbericht) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Von den eingetragenen Standorten kann unter Beibehaltung des Grundprinzips um wenige Meter abgewichen werden.

Örtlichen Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Entwicklungszentrum Porsche Weissach, 8. Änderung Motorsport“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- *Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).*

- ***Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).*

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	Dachgestaltung Dächer sind zu mindestens 70% und einer Substratstärke von mind. 15 cm extensiv zu begrünen (siehe 3.6 der Hinweise). Die Dachbegrünung ist gemäß dem Umweltbericht anzulegen. Flächige Anlagen zur Energiegewinnung sind kombiniert mit der Dachbegrünung zulässig. Die Verwendung von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelter kupfer-, zink- oder bleihaltigen Metallen auf Dächern oder zur Niederschlagswasserableitung ist nicht zulässig.
	Dachaufbauten Technische Aufbauten sind bis max. 6,0 m über die festgesetzten Gebäudehöhen hinaus zugelassen. Technische Aufbauten dürfen, sofern sie über die festgelegte Gebäudehöhe hinausragen, eine Fläche von höchstens 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen und müssen auf mindestens 2 Gebäudeseiten um mindestens 2,0 m hinter freistehende Außenwände des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt bzw. zurückgestaffelt werden. Abgassammelkamine und Schornsteine jeglicher Art sind, von diesen Festsetzungen ausgenommen, zulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.

II. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

3.1 Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III B der Trinkwasserfassung im Strudelbach. Die Vorschriften (Einschränkungen und Verbote) der Rechtsverordnung aus dem Jahr 1994 sind zu beachten.

3.2 Aufhebung bisheriger Bebauungspläne

Durch diesen Bebauungsplan werden innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen aufgehoben.

3.3 Denkmalschutz

Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Funde oder Befunde zutage kommen, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege (Ref.25), Berliner Straße 12, 73728 Esslingen/Neckar zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht das Landesdenkmalamt oder die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung dieser Frist einverstanden ist (§ 20.1 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

3.4 Bodenschutz

Boden- und Felsaushub ist durch Ausschöpfung planerischer und gestalterischer Maßnahmen zu reduzieren. Unvermeidbarer, unbelasteter Boden- und Felsaushub ist entsprechend seiner Eignung einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Vorrangig ist eine sinnvolle Verwertung vor Ort. Es ist frühzeitig vor der Baufreigabe ein Verwertungskonzept getrennt nach Qualität und Eignung zu erstellen und mit dem Landratsamt abzustimmen. Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Boden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtungen getrennt zu lagern. Die Mieten sind sofortmit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen.

Die Böden der Flächen für die Pflanzgebote, Grün- und Retentionsflächen dürfen durch den Baubetrieb nicht werden beeinträchtigt werden. Das Befahren, Abstellen, Nutzung als Lagerplatz ist daher auf Pflanzgeboten unzulässig. Die Pflanzgebot- und Retentionsflächen sind als Tabu-Flächen deutlich abzugrenzen. Für ggf. erforderliche Bodenarbeiten im Bereich von Retentionsflächen dürfen die Böden nur mit äußerst leichten Raupenfahrzeugen (max. Bodendruck 4 N/cm²) befahren werden. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Eine mögliche Verwertung von humosem Bodenmaterial für Rekultivierungsmaßnahmen ist im Rahmen des Verwertungskonzeptes im Vorfeld mit dem Landratsamt abzustimmen.

Für die bodenbezogenen Maßnahmen ist bei der Planung und Ausführung ein fachkundiger, bodenkundlicher Baubegleiter zu beteiligen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer geordneten Verwertung gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz und VwV „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ zuzuführen.

3.5 Altlasten

Falls bei Erd-/Bohrarbeiten organoleptisch (geruchlich, optisch) auffälliges Material angetroffen wird ist das Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - umgehend zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzusprechen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

3.6 Entwässerung

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans „Entwicklungszentrum Porsche Weissach, 8. Motorsport“ wurde eine Entwässerungskonzeption für das Oberflächenwasser erstellt und mit dem Landratsamt Böblingen abgestimmt. Darin sind die Rahmenbedingungen für die Versickerung der Abflüsse von den im Geltungsbereich entstehenden Dachflächen festgelegt. Das Konzept bildet in seiner jeweils aktuellen zwischen dem Landkreis Böblingen und der Porsche AG vereinbarten Version die Grundlage zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der Entwässerungsanträge von im Planbereich beantragten Baugenehmigungen.

Prinzipiell ist für jede zur Genehmigung eingereichte Dachfläche mindestens eine Nettoversickerungsfläche von 5% der Dachfläche herzustellen (zuzüglich der dafür im Einzelfall erforderlichen Böschungen, Flächen zur Bewirtschaftung, Eingrünung und ggf. Umzäunung). Im Ausnahmefall kann bei einzelnen Anlagen durch Erhöhung der Schichtstärke der Dachbegrünung auf größer gleich 30 Zentimeter auf offene Versickerungsmulden zugunsten von Rigolenkörpern verzichtet werden. Für die einzelnen semizentralen Versickerungsanlagen ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Begründung zum Bebauungsplan „Entwicklungszentrum Porsche Weissach, 8. Änderung Motorsport“

I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das 1972 eröffnete Entwicklungszentrum der Porsche AG ist von exponierter Bedeutung für die Gemeinde Weissach und in den vergangenen Jahren stetig angewachsen. Die Konsequenz dieses Wachstums ist ein entsprechender Bedarf an neuen Entwicklungsräumen und Erweiterungsflächen, um dem technologischen Fortschritt in der Automobilindustrie und den sich daraus ergebenden Aufgabenbereichen gerecht zu werden. Aufgrund des stetigen Entwicklungsprozesses kommt es innerhalb des Zentrums zu Umstrukturierungen, die mit den baurechtlichen Festsetzungen aus den bestehenden Bebauungsplan nicht mehr kompatibel sind. So sind mittelfristig auch im südlichen Gebiet des Entwicklungszentrums bauliche Veränderung im Bereich des Motorsports notwendig, um die bestehende Bebauung mit der geplanten Bebauung zu verzahnen.

Der bisherige Bebauungsplan „Entwicklungszentrum Porsche Weissach, 1. Änderung und Erweiterung“ aus dem Jahr 1989 definiert in diesem Bereich kleinere Baufenster, die durch die geplante Bebauung mit neuen Bürogebäude und Entwicklungsräumen überschritten werden müssen. Daher soll der Bebauungsplan geändert und die Baugrenzen entsprechend angepasst werden.

Im Bestreben, positiv zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes beizutragen, möchte die Gemeinde Weissach das Vorhaben der Porsche AG unterstützen und die bauliche Entwicklung ermöglichen. Um für dieses Vorhaben verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Das Plangebiet umfasst mit rund 2,2 Hektar den Bereich Motorsport im Süden des Entwicklungszentrums.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

III. Übergeordnete Planungen

Bestehendes Planungsrecht
Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungsplans „Entwicklungszentrum Porsche Weissach, 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Entwicklungszentrum-Porsche-Weissach" (1989).

Flächennutzungsplan
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1994 der Gemeinde Weissach sind die Flächen des Plangebiets als Gewerbeflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IV. Bestand

Nutzung
Das Plangebiet ist bereits zum Großteil bebaut bzw. durch einen großflächigen Mitarbeiterparkplatz versiegelt. An den nördlichen und westlichen Randbereichen des Plangebietes befinden sich bestehende Strauch- und Gehölzgruppen. Diese müssen aufgrund der geplanten durchgängigen Bebauung und der geplanten Versorgungsfläche entfallen.

Altlasten
Im Plangebiet liegen keine im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Flächen. Es liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

V. Planungsziele und Planungskonzeption

Der wesentliche Schwerpunkt der Planung liegt auf der Erweiterung der bestehenden Baugrenzen entlang der Entwicklungsachsen des Werksgeländes der Porsche AG. Ziel ist es, die bauliche Verzahnung der geplanten und bestehenden Gebäude von Norden nach Süden zu gewährleisten. Die Nutzung des Plangebietes liegt hauptsächlich im Bereich des Motorsports.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Entwicklungszentrum Porsche Weissach, 1. Änderung und Erweiterung“ aus dem Jahr 1989. Um einen Übergang zum geplanten Bebauungsplan „Entwicklungszentrum Porsche Weissach, 7. Änderung Südwesterweiterung“ zu schaffen, sollen die Festsetzungen der Fläche an die des geplanten südwestlichen Gewerbegebiets angepasst werden. Von der insgesamt rund 2,2 ha Fläche werden rund 2 ha werden als Gewerbegebiet ausgewiesen. Auf 0,2 ha soll eine Fläche für die Versickerung, Rückhaltung und Ableitung des Abwassers sowie für die Randeingrünung des Werksgeländes entstehen.

Entwässerung
Auf der im westlichen Plangebiet ausgewiesenen Fläche ist die Versickerung, Rückhaltung und Ableitung des im Gebiet anfallenden Abwassers vorgesehen.

Prinzipiell ist für jede zur Genehmigung eingereichte Dachfläche mindestens eine Nettoversickerungsfläche von 5% der Dachfläche herzustellen (zuzüglich der dafür im Einzelfall erforderlichen Böschungen, Flächen zur Bewirtschaftung, Eingrünung und ggf. Umzäunung). Die Dachbegrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 15 cm auszuführen. Ist aufgrund der Lage des Gebäudes die Herstellung einer begrünten Erdmulde im Umfeld nicht möglich, kann diese durch einen Rigolenkörper ersetzt werden. Dabei ist die Substratstärke der Dachbegrünung auf 30 cm zu erhöhen.

Die Versickerungsflächen können im Laufe der Zeit gegebenenfalls an die sich entwickelnden Objektplanungen angepasst werden. Für die einzelnen semizentralen Versickerungsanlagen ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

VI. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2,2 ha innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Entwicklungszentrum Porsche Weissach, 1. Änderung und Erweiterung“. Die Fläche wird bereits gewerblich genutzt und ist zum Teil durch Parkflächen und zum Teil durch Betriebsgebäude versiegelt. Aus diesem Grund gehen keine weiteren landwirtschaftlichen oder naturschutzrelevanten Flächen verloren.

VII. Lärmschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden Schallimmissionen, ausgehend vom Plangebiet, die möglichen Immissionen auf das Plangebiet sowie die Veränderung der Verkehrslärmsituation an der öffentlichen Erschließungsstraße überprüft. Zur Festsetzung der Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes im Bebauungsplan und zur Vorbeugung zukünftiger Immissionskonflikte, wurden Emissionskontingente für die Gewerbegebietsfläche ermittelt. Die Emissionskontingente legen die maximal zulässige Schallabstrahlung pro Quadratmeter für die geplante Gewerbegebietsfläche fest. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden schützens-werten Bebauung eingehalten werden. Die Geräuschkontingentierung wurde nach DIN 45691

durchgeführt, wobei die Geräuschvorbelastung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Entwicklungszentrums der Porsche AG berücksichtigt wurde.

An den zu beurteilenden Immissionsorten liegen die Geräuscheinwirkungen durch die bestehenden Anlagen bzw. von dem vorhandenen Betrieb auf dem Plangebiet im Tageszeitraum um mindestens 15 dB und in der lautesten Nachtstunde um mindestens 4 dB unter den Immissionsrichtwerten, die sich aus der für das Plangebiet vorgeschlagenen Geräuschkontingentierung ergeben.

Nachdem das Plangebiet bereits schon jetzt praktisch vollständig durch die Motorsportabteilung der F. Porsche AG mit Montagebereiche, Logistikflächen und Büros genutzt wird, ist davon auszugehen, dass eine erhebliche Zunahme der Beschäftigten und damit ein erhebliches Mehraufkommen durch Fahrzeugbewegungen nicht zu erwarten sind. Damit ist von keiner wesentlichen Zunahme für den Verkehrslärm in der Umgebung auszugehen.

Wegen dem vorhandenen Abstand zwischen dem Plangebiet und der nächstgelegenen überregionalen Straße (K 1017 – Mönsheimer Straße) wird das Plangebiet nicht durch die eine Beurteilung heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 tangiert werden. Somit werden an den Gebäuden im Bereich des Bebauungsplans Maßnahmen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm (Straßenverkehr) nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung einer industriegebiets-verträglichen Nutzung des Plangebietes keine negativen Einflüsse hinsichtlich der zu erwartenden Geräuschsituation in der Nachbarschaft auszugehen ist.

VIII. Lufthygiene

Für den Bereich der 8. Änderung Motorsport wurde eine fachgutachtliche Stellungnahme zur lufthygienischen Relevanz erstellt. Es ist lediglich eine Anpassung der Baugrenzen im Osten sowie im Westen geplant, so dass diese zukünftig die Fortführung der Baugrenzen der direkt nördlich anschließenden Teilfläche 3 des Bereichs der 7. Änderung Südwesterweiterung bilden. Daher ist für den Bereich der 8. Änderung Motorsport festzustellen, dass keine wesentlichen Veränderungen der Nutzungsstruktur sowie der Verkehrsflächen geplant sind. Außerdem sind keine zusätzlichen lufthygienisch relevanten bzw. immissionsschutzrechtlich genehmigungs-bedürftigen Anlagen, welche über den ohnehin planungsrechtlich zugelassenen Bestand hinausgehen sowie keine lufthygienisch relevanten Änderungen gegenüber bestehendem Planungsrecht vorgesehen.

Die zusätzlichen Verkehre, welche im Verfahren zum Bebauungsplan „Entwicklungszentrum Porsche Weissach, 7. Änderung Südwesterweiterung“ untersucht wurden, umfassen auch die Verkehre, die den Bereich der 8. Änderung Motorsport zum Ziel haben. Aus Sicht der Lufthygiene bestehen somit keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Entwicklungszentrum Porsche Weissach, 8. Änderung Motorsport“.

IX. Umweltbelange

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter darstellen und bewerten zu können, wurde nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurde im Rahmen eines Scopings der Umfang und Detaillierungs-grad der Umweltprüfung mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Als Grundlage für die Ermittlung des Detaillierungsgrades wurde der Vor-entwurf des Bebauungsplans herangezogen. Die umweltbezogenen Eingriffe und Ausgleichs-maßnahmen sind im Umweltbericht erläutert.

X. Artenschutz

Mit dem Vorhaben „Entwicklungszentrum Porsche Weissach, 8. Änderung Motorsport“ verbinden sich nach Auswertung der vorliegenden Daten nur sehr geringe artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG. Dieses begründet sich mit der bestehenden intensiven Nutzung des Plangebietes und dem sehr hohen Versiegelungsgrad der Fläche, die nur wenigen ubiquitären Vogel- und Fledermausarten geeignete Habitatstrukturen bietet.

Um eine Verletzung oder Tötung der nachgewiesenen relevanten Arten oder deren Entwicklungsformen gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG im Zuge der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist einzig eine Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldberäumung auf den Zeitraum Anfang November bis Ende Februar notwendig. Weiterer Maßnahmenbedarf ist nicht zu prognostizieren. Die artenschutzrechtlichen Belange sind in der Stellungnahme zum artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial gemäß § 44 BNatSchG erläutert.

XI. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Diese Nutzung ermöglicht die Realisierung des Vorhabens und sichert die zukünftige Entwicklung der Porsche AG. Die Festsetzung entspricht der bisherigen Nutzung im Bereich des Motorsportes und wurde auf den bestehenden Bebauungsplan abgestimmt.

Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) über Bezugshöhe (BH) festgelegt.

Bauweise
Die Bauweise wird als abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt, um eine flexible Bebauung zu erlauben.

Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Im Sinne einer werksinternen Nachverdichtung, knüpft die neue überbaubare Grundstücksfläche an die bestehenden Baugrenzen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans an.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Mit der Anlage von Grünflächen und Bepflanzungen soll eine landschaftsgerechte Einbindung des Werksgeländes erreicht werden.

XII. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung
Die Dächer sind zu begrünen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Entwicklungszentrum weiter durchgrünt. Um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen und eine einheitliche Gestaltung der Dächer zu gewährleisten, wird das Ausmaß von technischen Dachaufbauten eingeschränkt.

Anlagen zur Solaren Energienutzung
Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit auf Flachdächern Anlagen zur Solarenergienutzung ermöglich werden, sind Aufständerungen zulässig. Damit die Gebäude durch die aufgeständerten Anlagen vom Straßenraum jedoch nicht zu hoch in Erscheinung treten, müssen diese einen definierten Abstand zur Gebäudekante einhalten.

Werbeanlagen
Werbeanlagen mit bewegtem Licht sowie gebäudeüberspannende Beschriftungen auf Dachflächen werden ausgeschlossen, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

XIII. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von rund 2,2 ha.

Gesamtfläche Bebauungsplan	**21.736 m²**	**100 %**
Gewerbefläche	20.370 m²	94 %
Private Grünfläche	482 m²	2 %
Versorgungsfläche	883 m²	4 %
Überbaubare Grundstücksfläche	**18.318 m²**	**84 %**