



**Gemeinde  
Seukendorf**

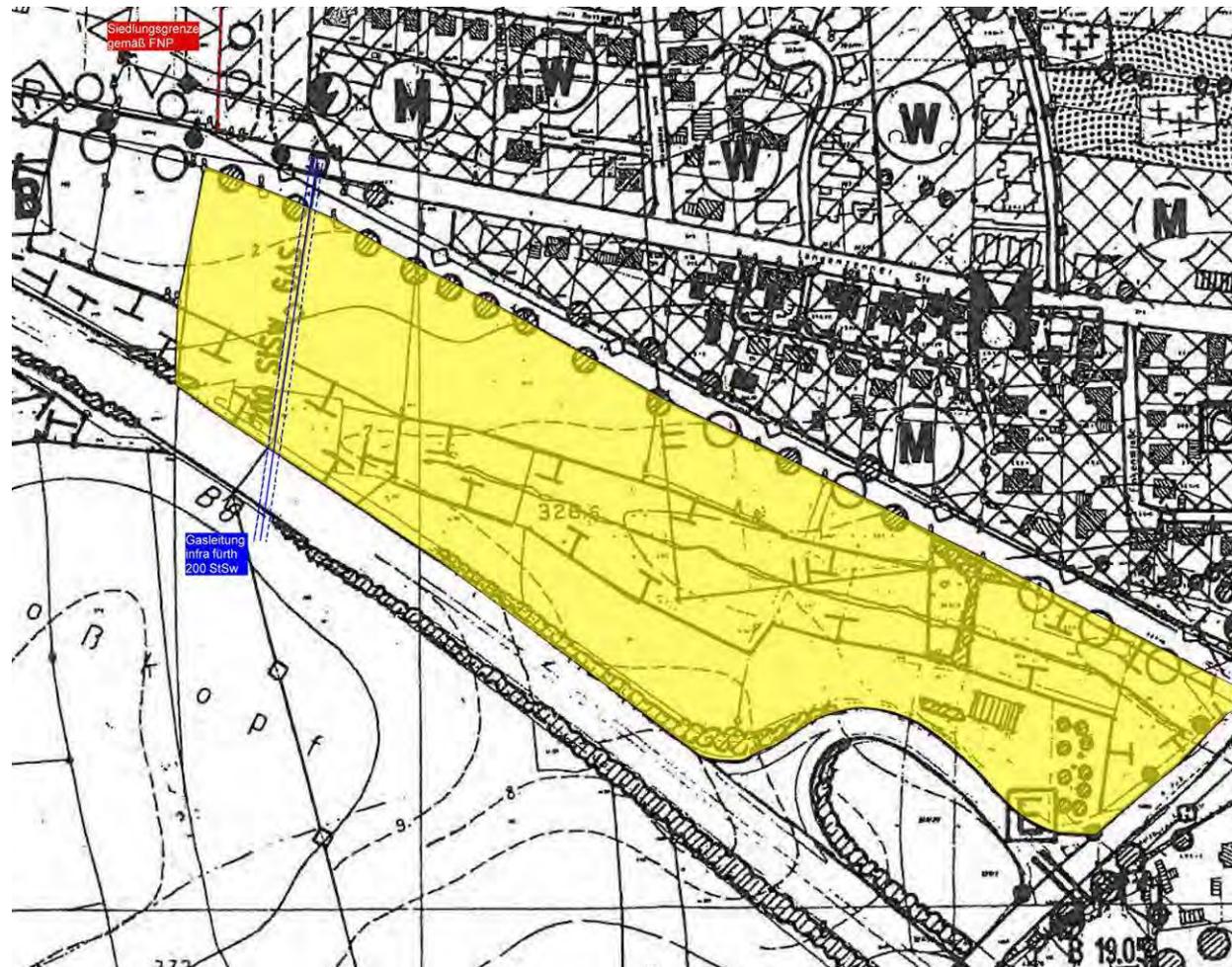
**Gewerbestandort  
Alte B 8**





## Scoping Termin vom Juli 2012

- Standort „Alte B8“ bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung an
- Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans sind erforderlich
- Kombination von solarem Lärmschutzwall und gewerblicher Nutzung wird angeregt
- Nähe zur Wohnnutzung muss berücksichtigt werden





## Flächenangebot und Nachfrage

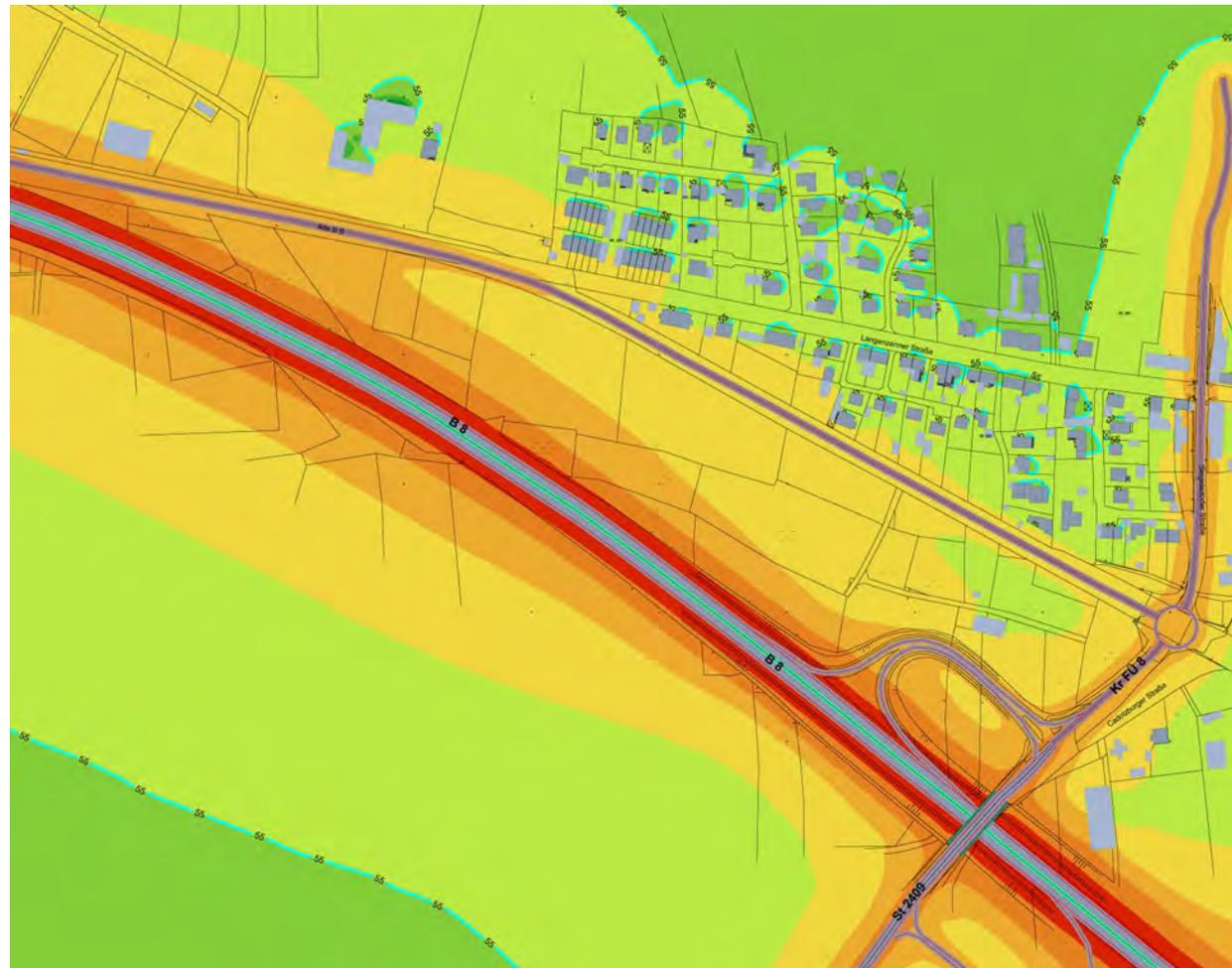
- Nachfrage nach rund 2,5 ha gewerblicher Baufläche (Stand: 06/2013)
- Überwiegender Teil der Grundstückseigentümer zeigt sich verkaufs- bzw. verhandlungsbereit





## Solarer Lärmschutzwall

- Grundstücke entlang der B8 stark von Verkehrslärm belastet
- Lärmschutzwall bringt deutliche Verbesserung (Schalltechnische Untersuchungen vom Dezember 2012)





## Solarer Lärmschutzwall

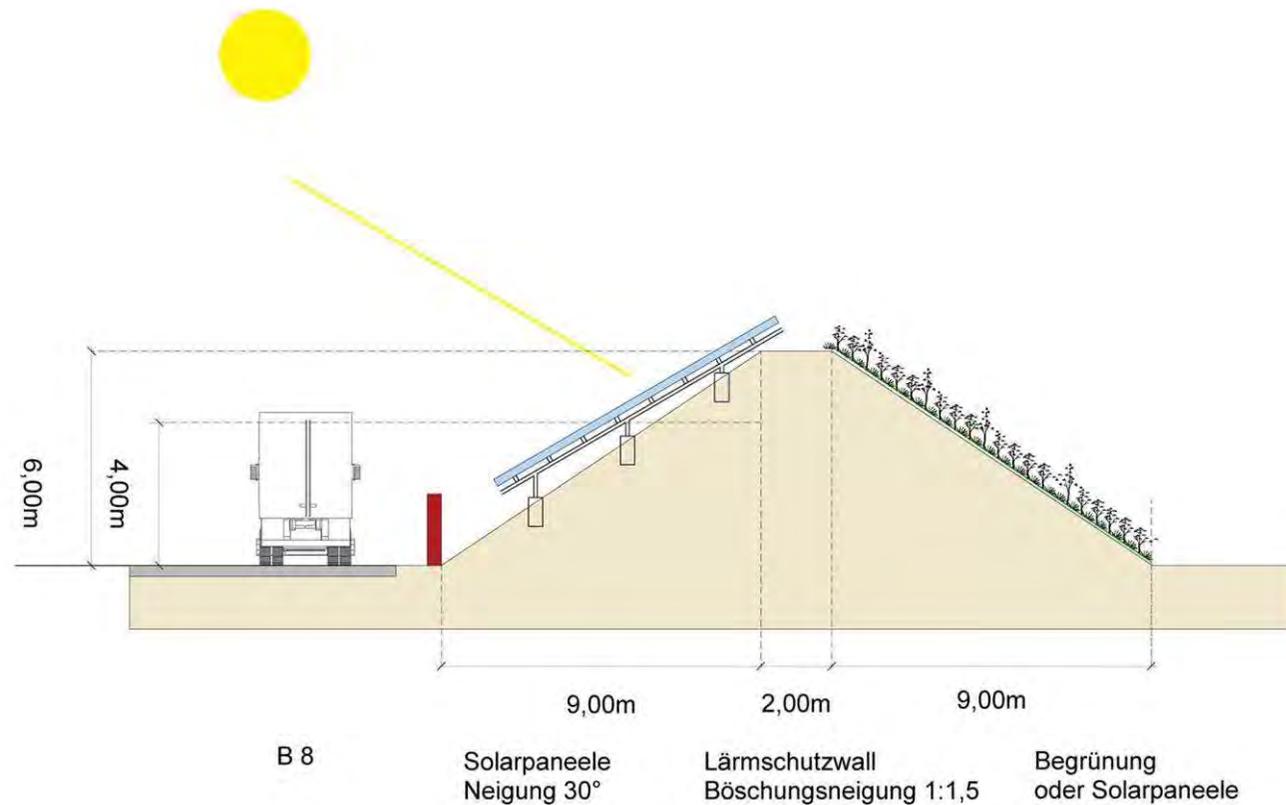
- Errichtung des Lärmschutzwalls innerhalb der Anbauverbotszone gemäß FStrG





## Solarer Lärmschutzwall

- Höhe des Lärmschutzwalls 4-6 m über FOK B8
- Gesamtlänge ca. 850 m





## Solarer Lärmschutzwall

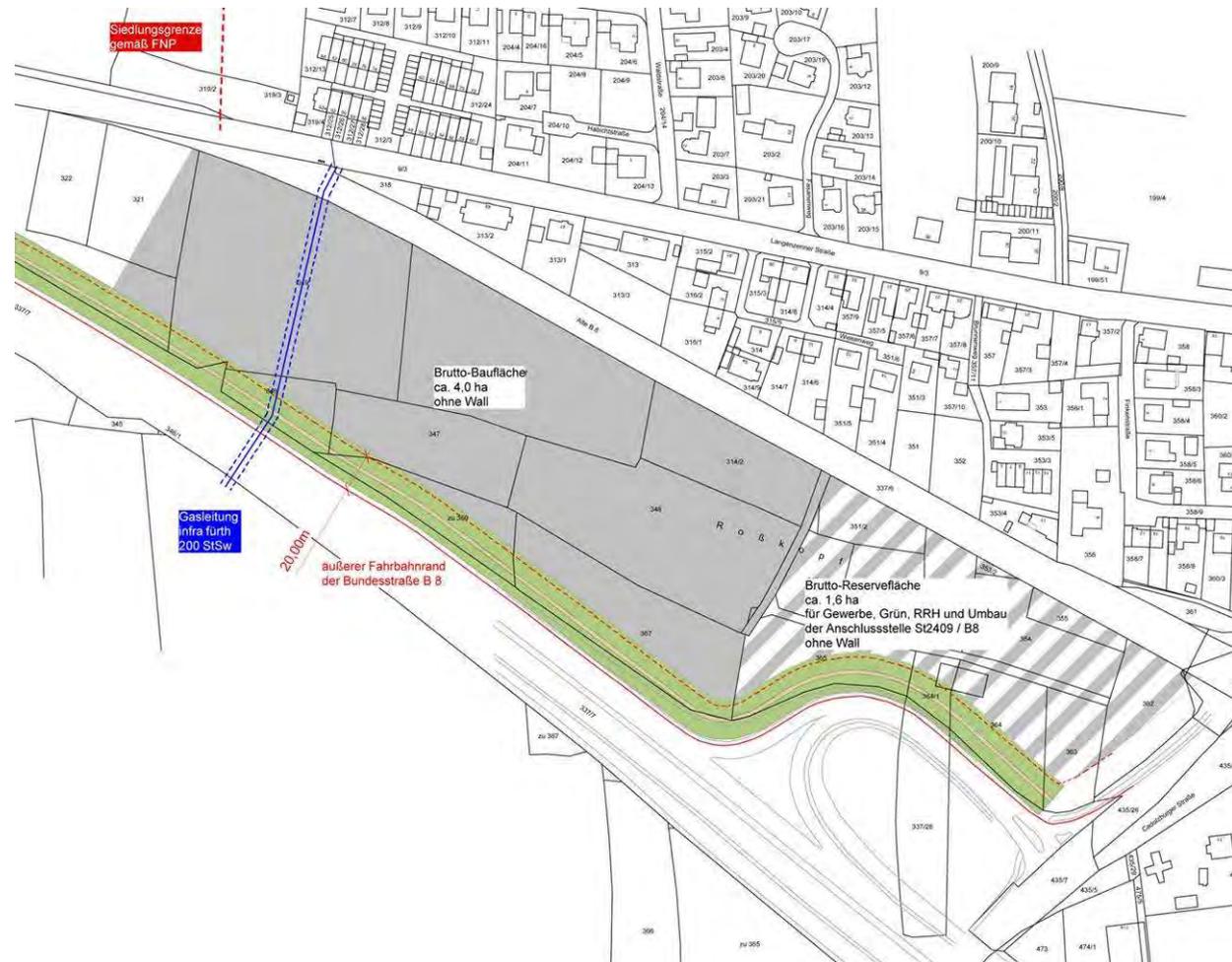
- Errichtung von PV-Modulen auf dem Lärmschutzwall
- Stromertrag kann Investitionskosten für den Wall reduzieren
- Aktiver Beitrag Energiewende und zum Umweltschutz
- Energieautarkes Gewerbegebiet als Alleinstellungsmerkmal





## Bruttoflächen

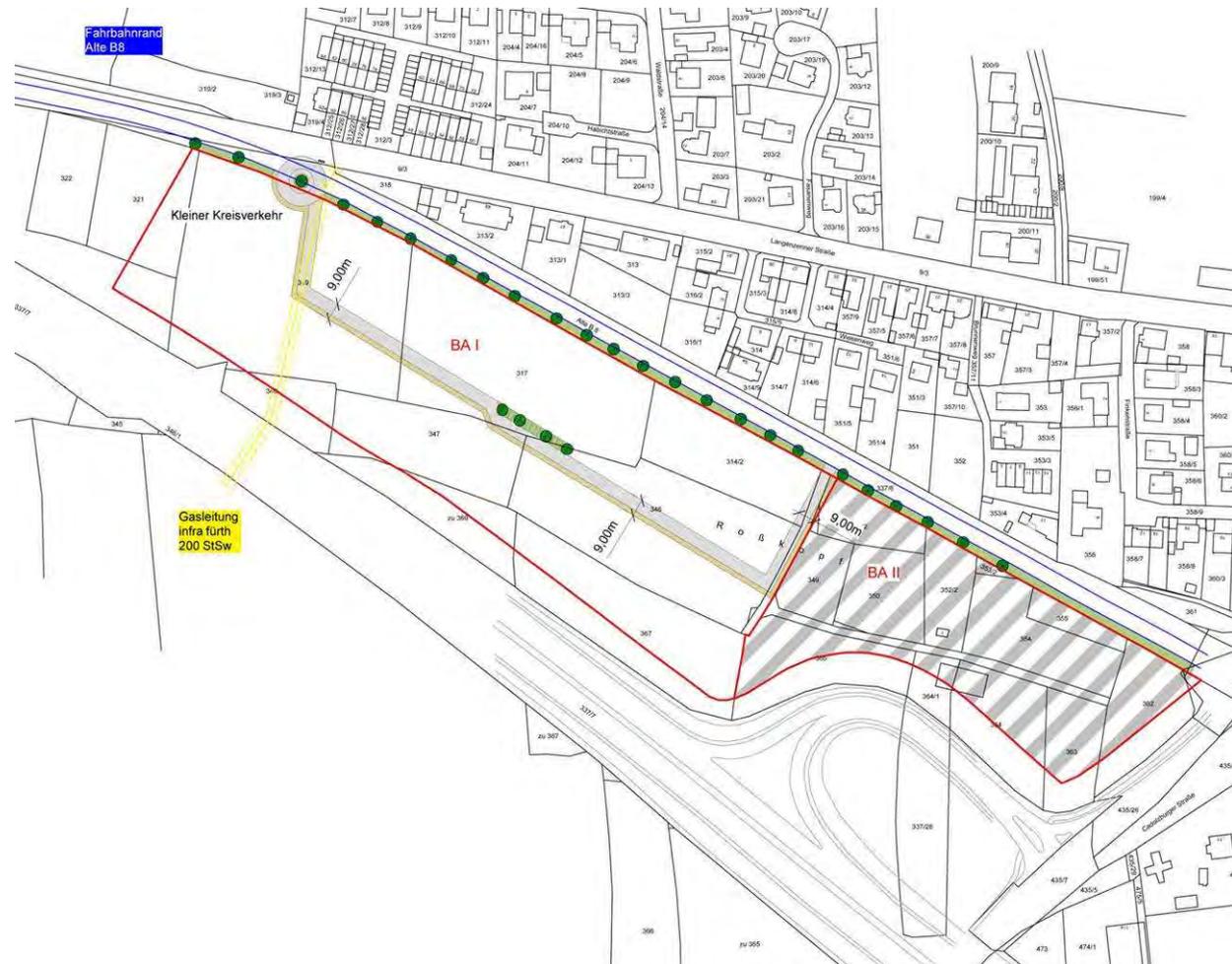
- Flächen im östlichen Bereich sollten für Umbau der Anschlussstelle an die B8, Regenrückhaltung etc. reserviert bleiben
- Bruttobaufläche ohne Wall ca. 4,0 ha





### Variante 1 von 3

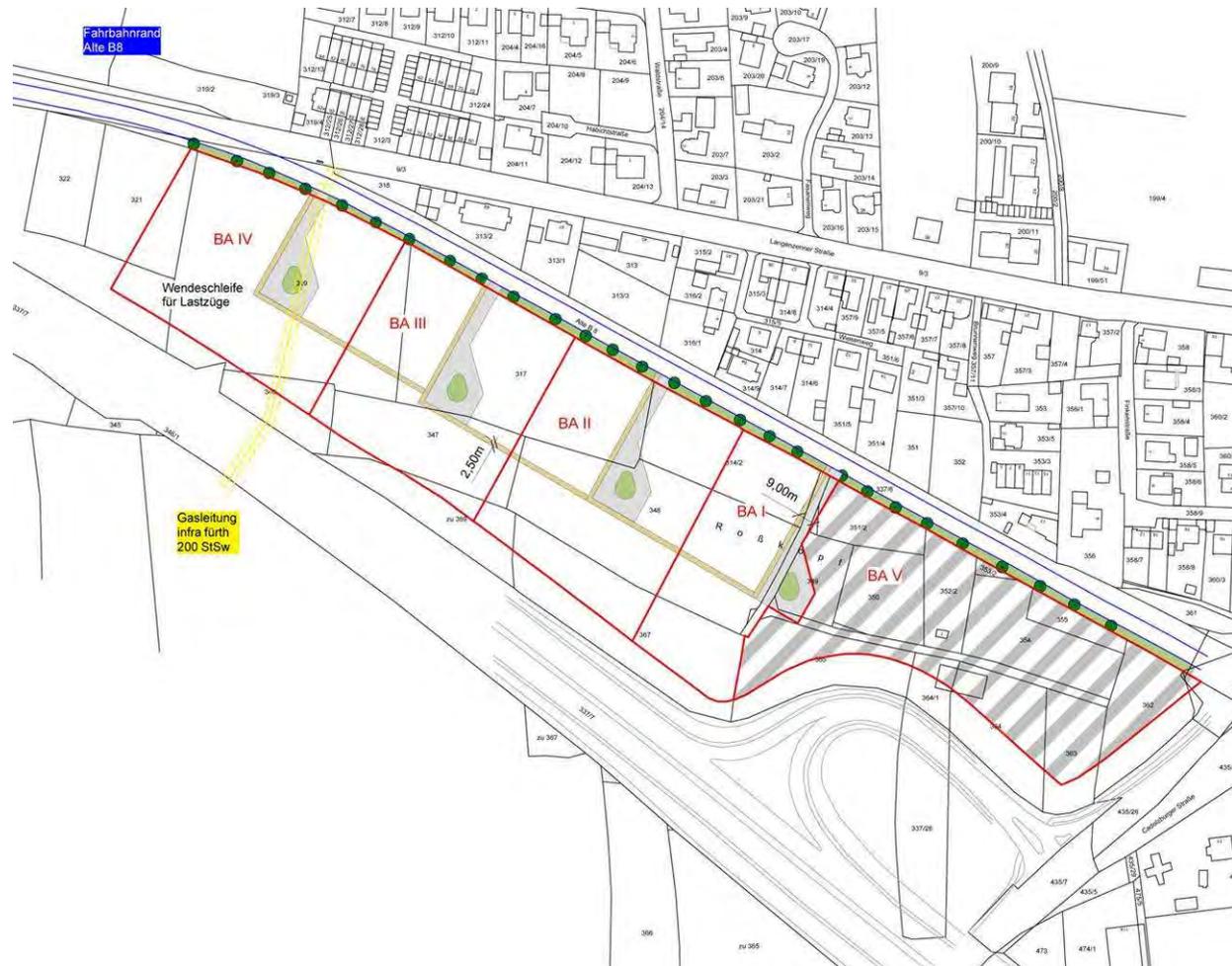
- geringste Fläche
- geringste Kosten
- keine Erschließung in Bauabschnitten möglich





### Variante 2 von 3

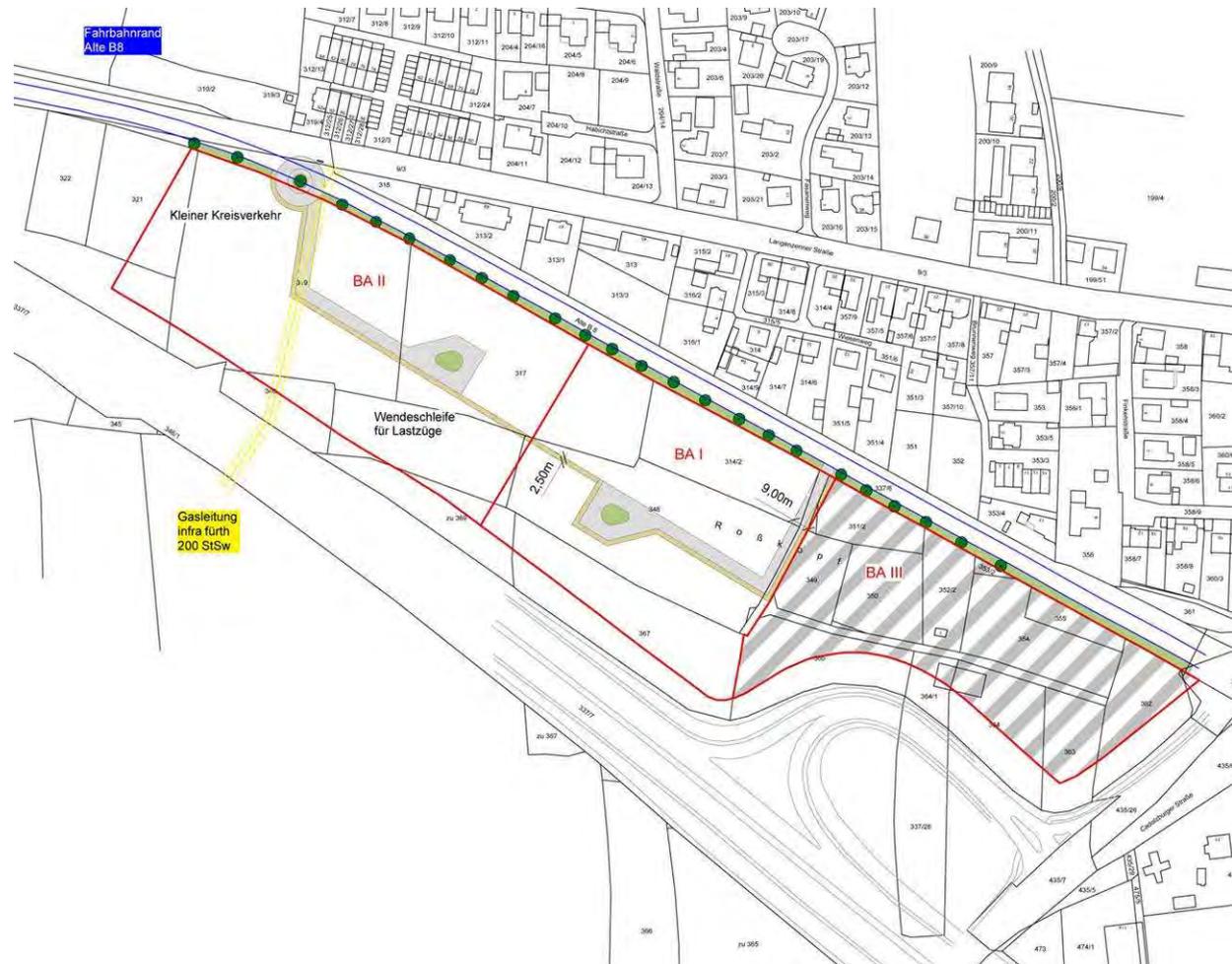
- hoher Flächenverbrauch
- hohe Kosten
- abschnittsweise Erschließung in mehreren Bauabschnitten





### Variante 3 von 3

- mittlerer Flächenverbrauch
- mittlere Kosten
- Erschließung in zwei Bauabschnitten





## Eingriff - Ausgleich

- geringe bis mittlere Bodenbonität
- geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Wert
- Pappelreihe ortsbildprägend
- Ausgleichsflächenbedarf (7 ha Gebietsgröße, hoher Versiegelungsgrad) 2,4 bis 3,5 ha





## Grünordnung

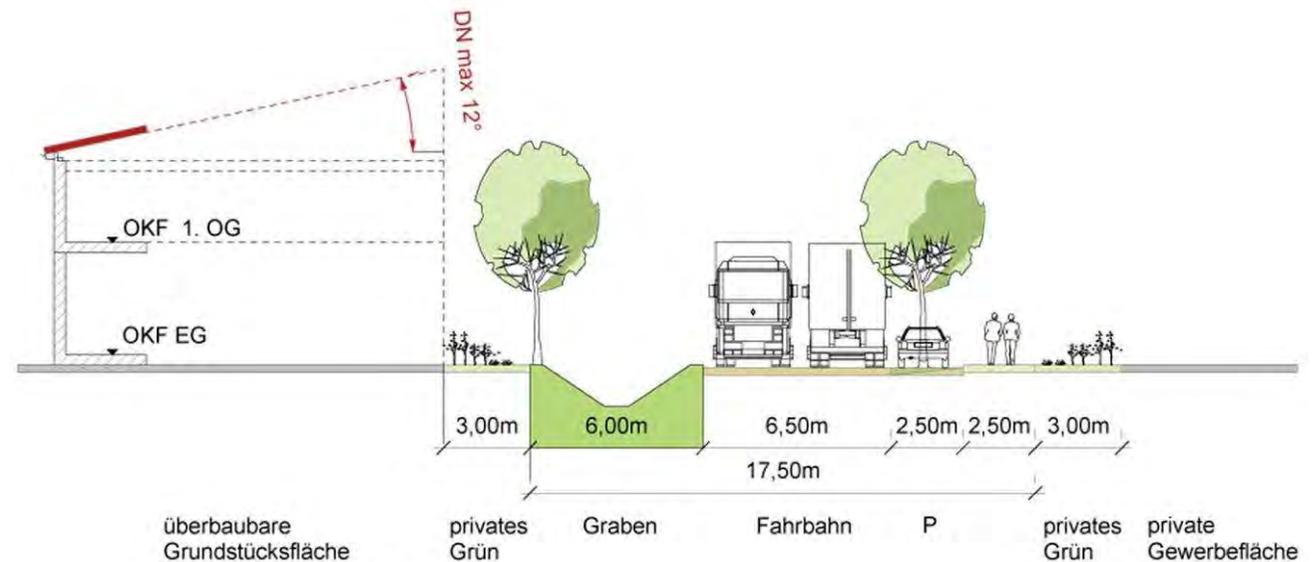
- Erhalt der ortsbild-prägenden Baumreihe entlang der alten B8
- Ortsrandeingrünung nach Westen
- großzügige Begrünung des Straßenraums
- Lärmschutzwall als Abschirmung nach Süden





## Grünachse

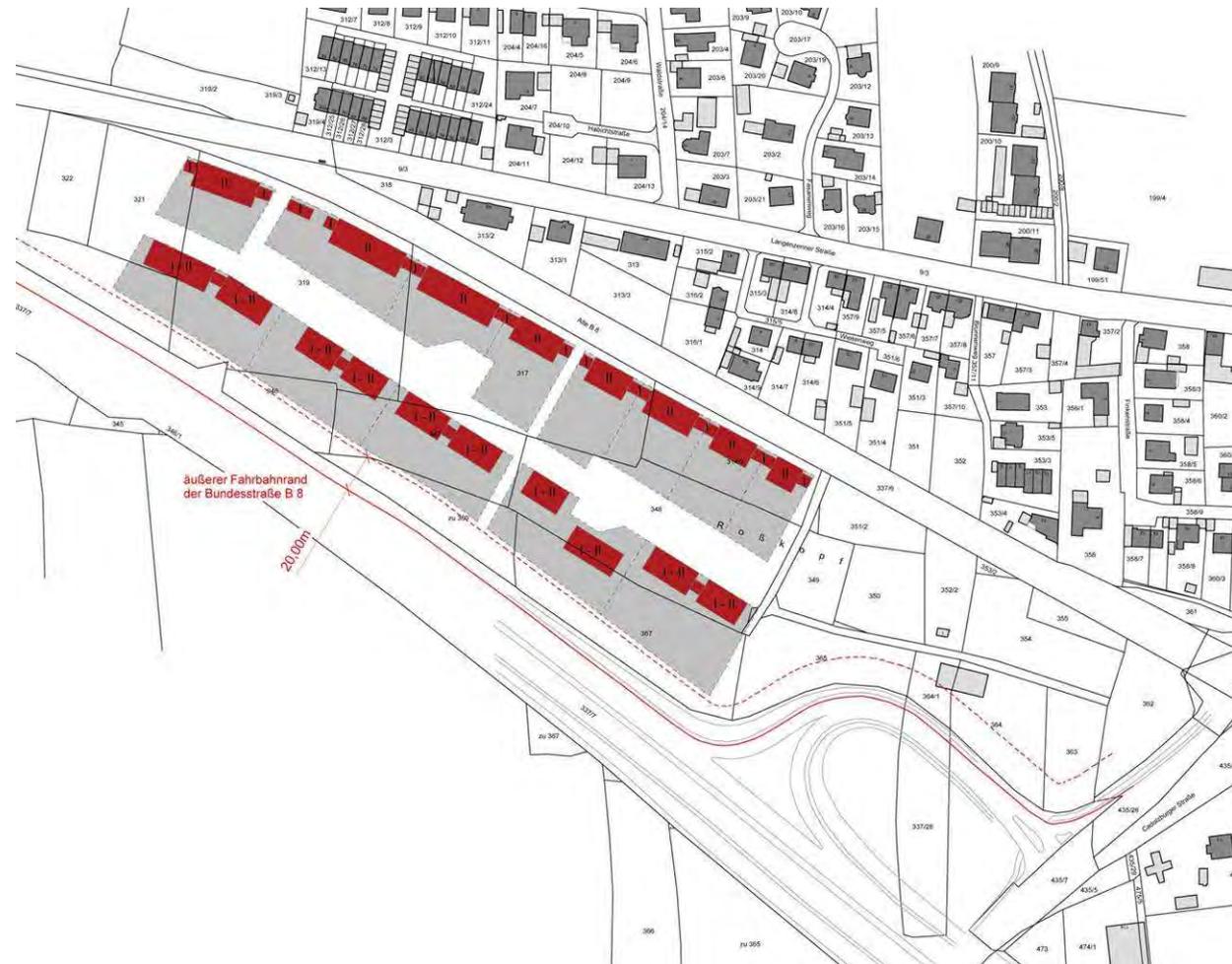
- privates Grün beidseits der Straße
- einseitiger Entwässerungsgraben
- Begrünung öffentlicher Stellplätze





### Variante 1 von 3

- Ost-West-Ausrichtung der Baukörper
- PV-Module auf Pultdächern
- Riegelbebauung entlang der alten B8
- ohne Lärmschutzwall





### Variante 2 von 3

- Ost-West-Ausrichtung der Baukörper
- PV-Module auf Pultdächern
- Riegelbebauung entlang der alten B8
- mit Lärmschutzwall





### Variante 3 von 3

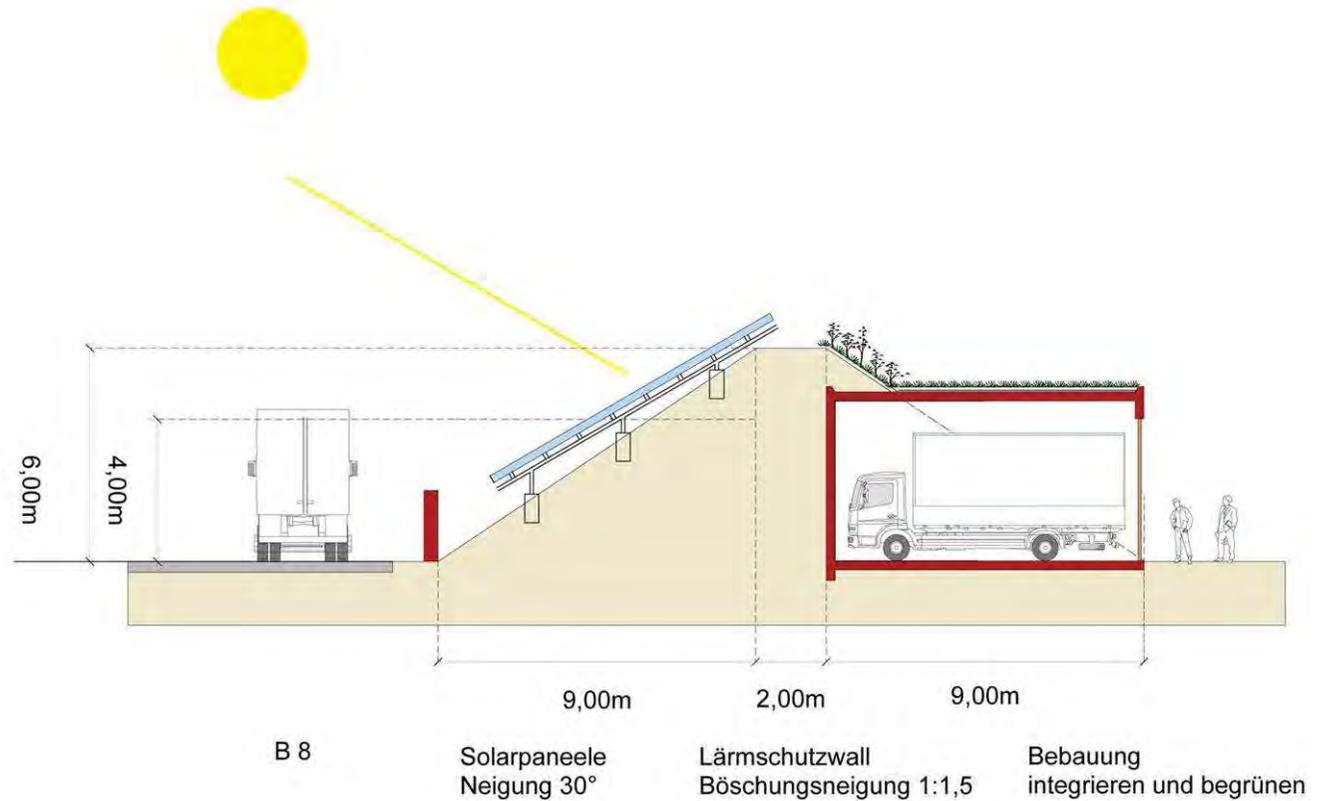
- Ost-West-Ausrichtung der Baukörper
- PV-Module auf Pultdächern
- keine geschlossene Riegelbebauung entlang der alten B8
- mit Lärmschutzwall und integrierter Bebauung





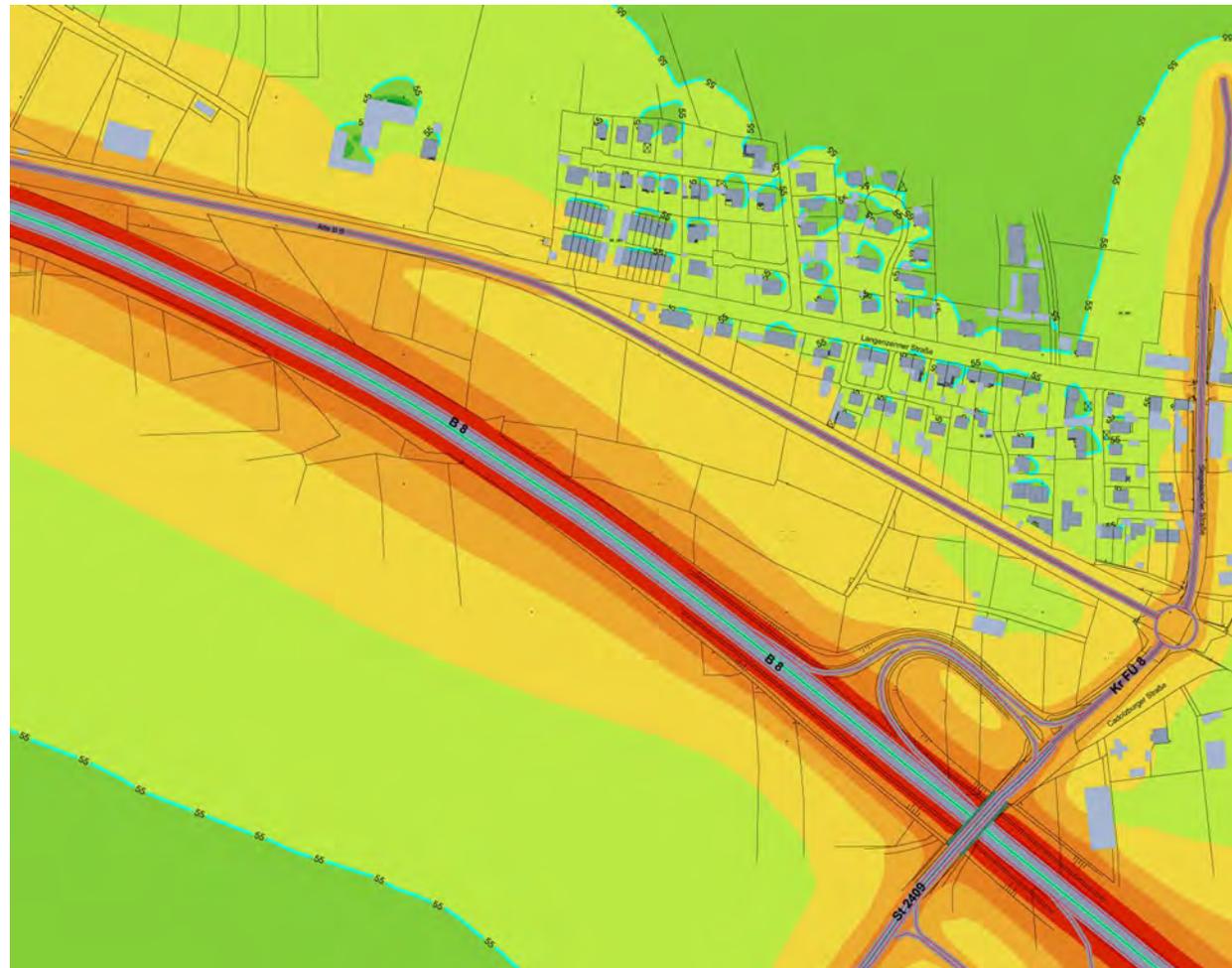
**Variante 3 von 3**

- Lärmschutzwall mit integrierter Bebauung
- Zugewinn an überbaubarer Grundstücksfläche





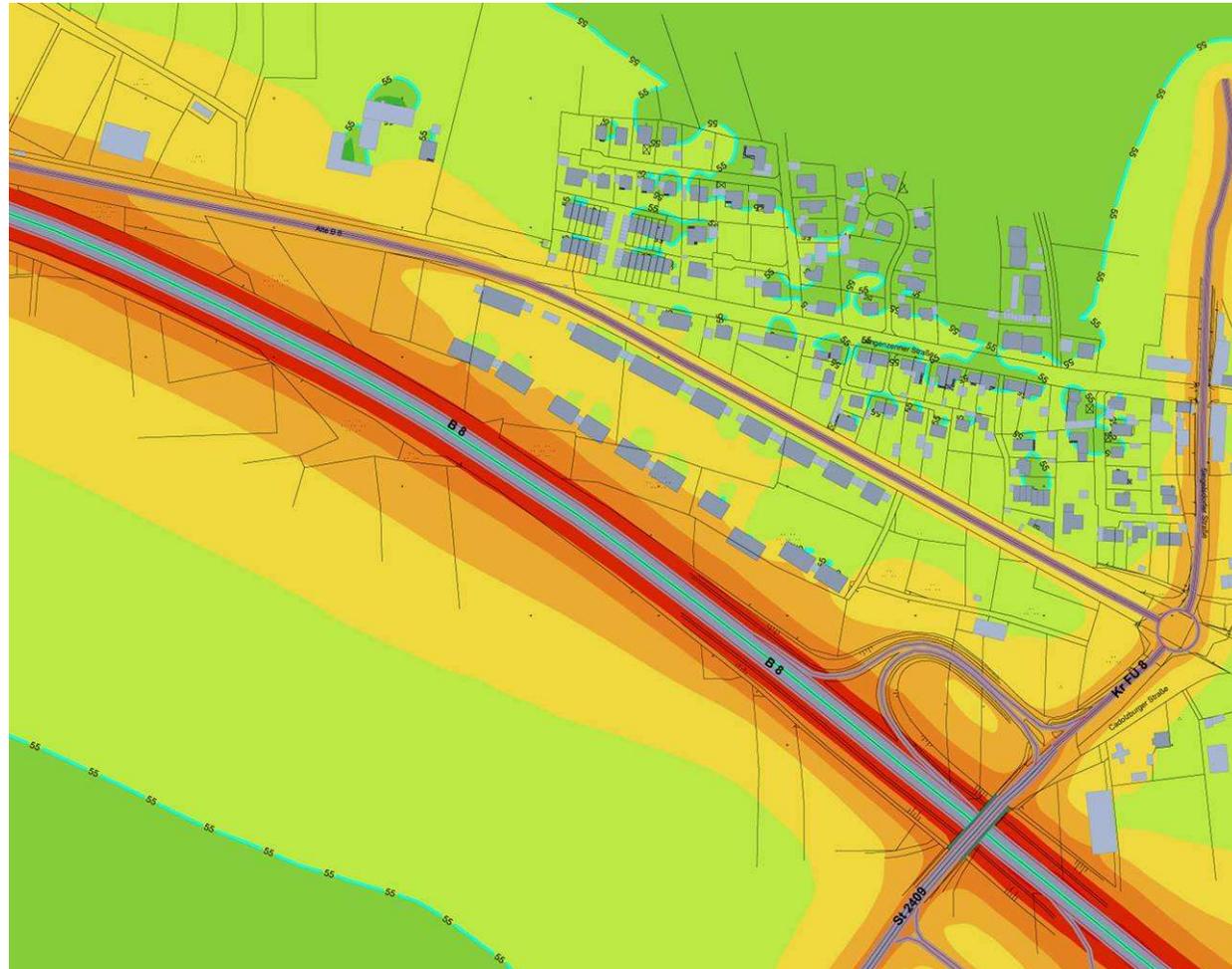
**Schalltechnische  
Berechnungen  
vom August 2013**





## Schalltechnische Berechnungen vom August 2013

- Bebauung allein bringt wenig Entlastung vor Verkehrslärm





## Schalltechnische Berechnungen vom August 2013

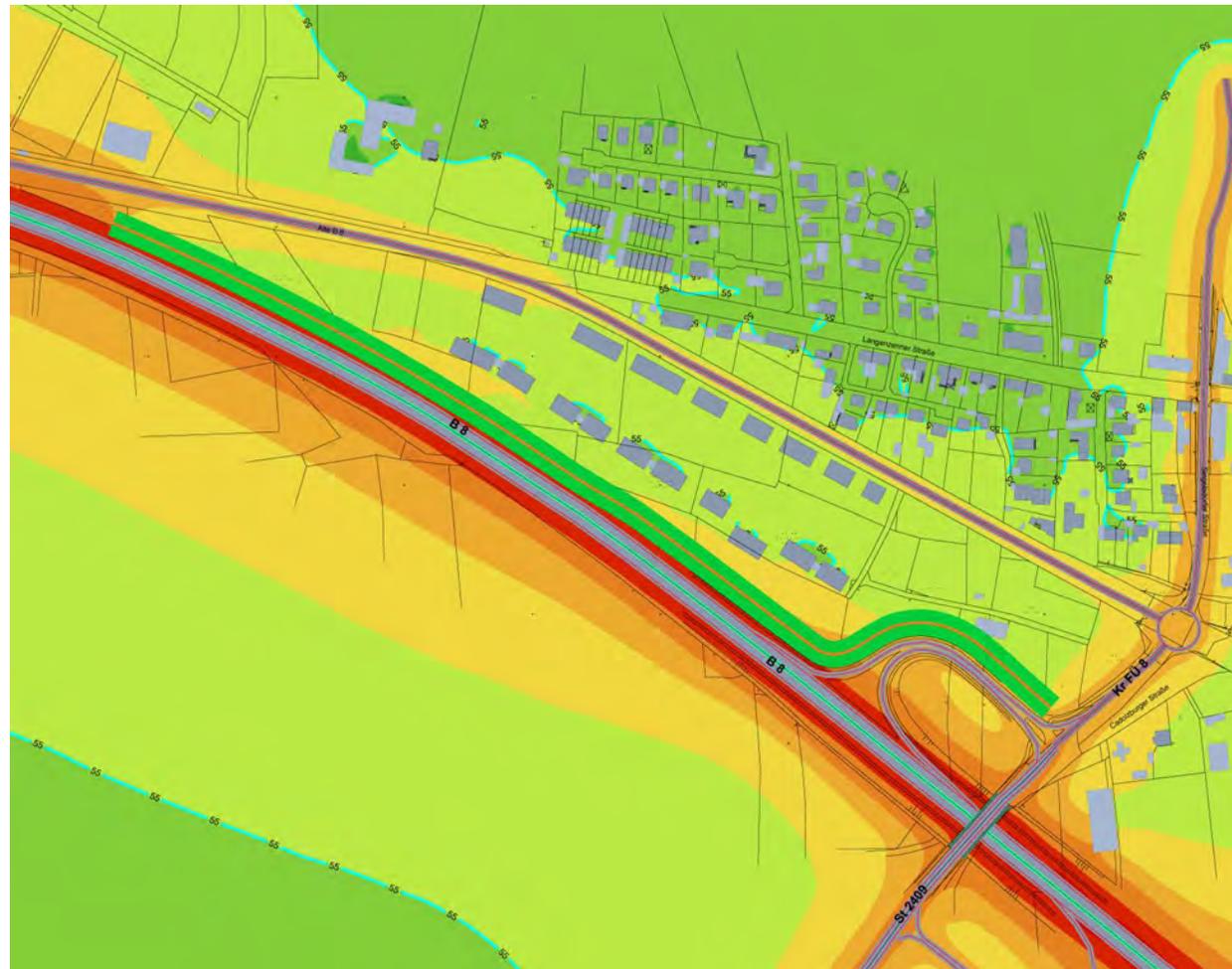
- Lärmschutzwall verbessert die Situation deutlich





## Schalltechnische Berechnungen vom August 2013

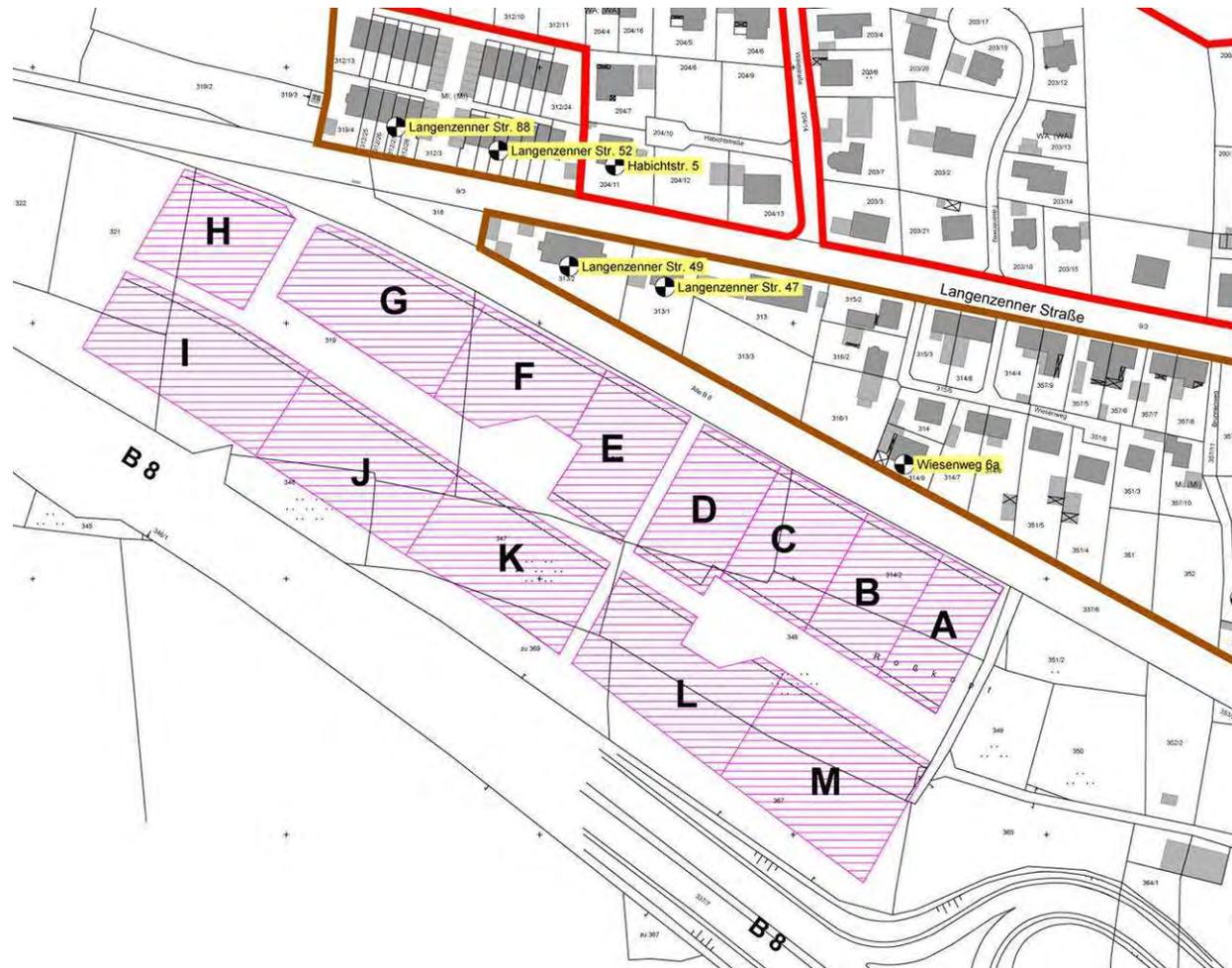
- eine geschlossene Riegelbebauung entlang der alten B8 ist nicht erforderlich





## Schalltechnische Berechnungen vom August 2013

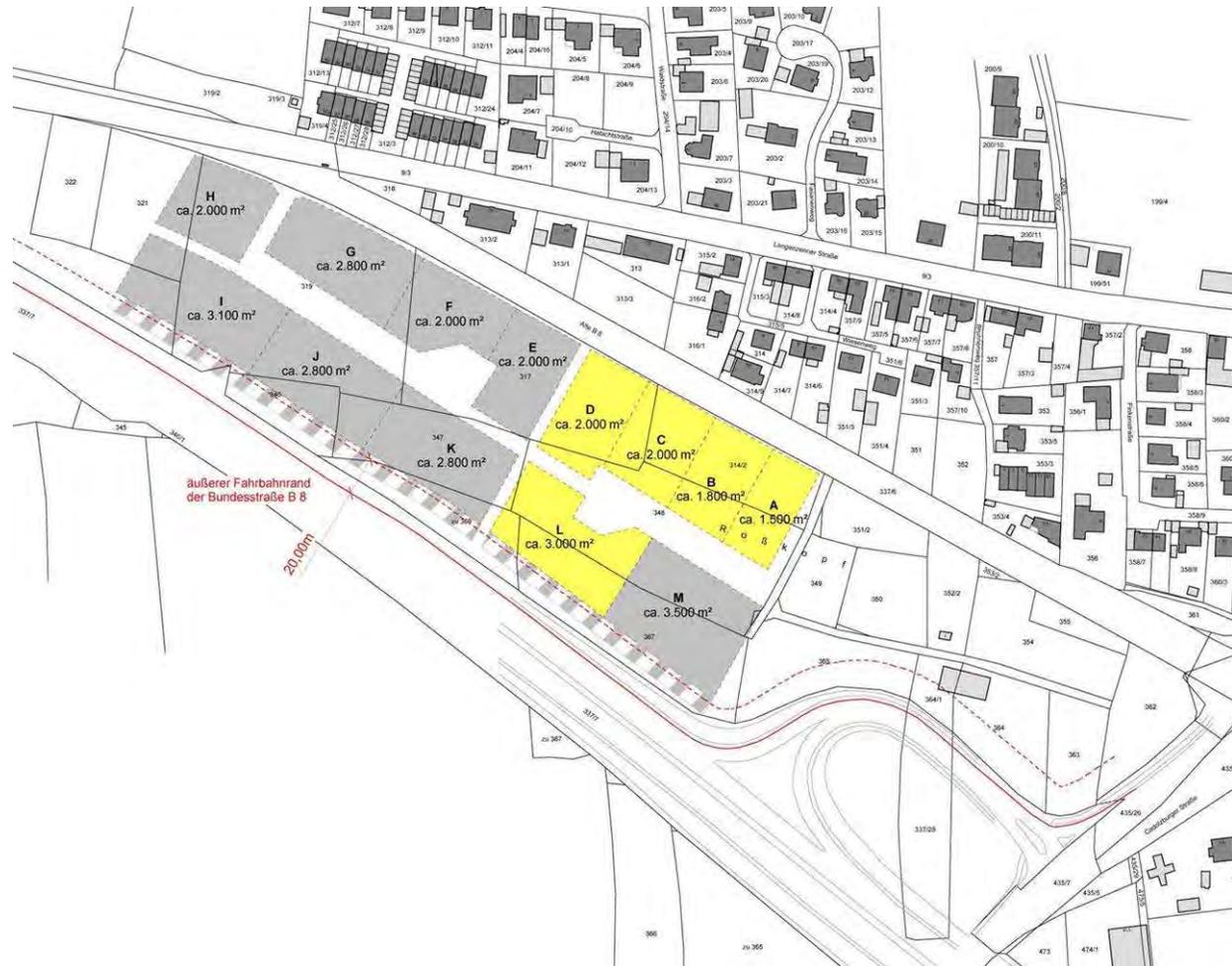
- die Festlegung von flächenbezogenen Emissionskontingenten wird empfohlen
- auf den nördlichen Flächen (A - H) sollte auf eine gewerbliche Nutzung zwischen 22 und 6 Uhr verzichtet werden
- bei Festlegung von den für GE üblichen Emissionskontingenten werden die zulässigen Immissionswerte deutlich eingehalten





## Ergebnis der vorliegenden Planung und Untersuchungen

- der vorhandene Bedarf an Gewerbeflächen kann am Standort gedeckt werden
- den verschiedenen öffentlichen und privaten Belangen kann Rechnung getragen werden





## Zusammenfassende Empfehlung

- Abstimmung mit Eigentümern, möglichen Nutzern, Investoren und öffentlichen Aufgabenträgern
- Einleitung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens

