

Stand: 26.06.2025

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



**Gemeinde Friesenheim
ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Zwischen den Straßen - Gutleuthälden
Teil II, 2. Änderung“**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A EINLEITUNG	3
1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1 Anlass der Aufstellung	3
1.2 Art des Bebauungsplans	3
1.3 Verfahrensart	3
1.4 Aufstellungsverfahren	5
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	5
2.1 Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2 Hochwasserschutz	6
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2 Ausgangssituation	7
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN	9
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2 Raumordnung und Landesplanung	10
4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
4.4 Verhältnis zu anderen Planungen	12
TEIL B PLANUNGSBERICHT	13
5. PLANUNGSKONZEPT	13
5.1 Ziele und Zwecke der Planung	13
5.2 Städtebauliches Konzept	13
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	14
6.1 Bebauung	14
6.2 Verkehr	15
6.3 Technische Infrastruktur	15
6.4 Immissionsschutz	16
6.5 Belange des Klimaschutzes	16
6.6 Umweltbelange	17
6.7 Örtliche Bauvorschriften	18
7. AUSWIRKUNGEN	18
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	18
7.2 Verkehr	18
7.3 Ver- und Entsorgung	18
7.4 Natur Landschaft Umwelt	19
8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	20
8.1 Bodenordnung	20
8.2 Erschließung	20
8.3 Kosten und Finanzierung	20
8.4 Planungsrecht	20

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	6
ABBILDUNG 2: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LUBW, 26.06.2023, EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 3: ÜBERSICHT DER WASSERSCHUTZGEBIETE; QUELLE: LUBW, 26.06.2023, EIGENE DARSTELLUNG	8
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE; QUELLE: LUBW, 26.06.2023, EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 5: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN - RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN, EIGENE DARSTELLUNG	10
ABBILDUNG 6: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE FRIESENHEIM (AUSZUG) MIT DARSTELLUNG DES GEBIETS DER 2. ÄNDERUNG; QUELLE: GEMEINDE FRIESENHEIM, EIGENE DARSTELLUNG	11
ABBILDUNG 7: BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN DEN STRAßEN - GUTLEUTHÄLDEN - TEIL II" AUS DEM JAHRE 1998 MIT DARSTELLUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS DER 2. ÄNDERUNG; QUELLE: GEMEINDE FRIESENHEIM, EIGENE DARSTELLUNG	12

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Der im südlichen Bereich der Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen den Straßen – Gutleuthälden Teil II“ bereits bestehende Betrieb möchte sich aufgrund einer notwendigen Betriebserweiterung auf die im Anschluss befindliche nördliche Fläche erweitern. Beide Flächen, sowohl der durch den Betrieb bereits genutzte Bereich wie auch die für die Erweiterung vorgesehene Fläche, sind bereits im Bebauungsplan enthalten.

Um die vorgesehene Erweiterung für den bereits auf der benachbarten Fläche ansässigen Betrieb realisieren zu können, muss der Bebauungsplan geändert werden, sodass eine entsprechende Nutzung, auch auf der nördlichen Teilfläche, umgesetzt werden kann. Hierbei sollen ein Gewerbegebiet für den Großteil des Gebiets und ein Mischgebiet für den südlichen Bereich im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung ausgewiesen werden.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet besteht bereits ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist. Dieser Bebauungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?		
Das Plangebiet ist bereits im Bebauungsplan „Zwischen den Straßen – Gutleuthälden Teil II“ von 1997 enthalten. Somit handelt es sich bei dieser 2. Änderung um eine Innenentwicklung und Umnutzung einer bereits innerhalb eines Bebauungsplanes befindlichen und bisher nicht beanspruchten Fläche.	Ja	Ja

2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²?

GE

Nettobauland 4.182 m² x Grundflächenzahl 0,7
= Grundfläche 3.934 m²

Die im Bebauungsplan für das GE festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 2.927 m².

MI

Nettobaufläche 1.438 m² x Grundflächenzahl 0,6
= Grundfläche 863 m²

Die im Bebauungsplan für das MI festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 863 m².

Insgesamt wird also eine Nettobaufläche von 3.790 m² überplant und daher weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Ja Ja

3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

Vorgesehen ist die Ausweisung als „Gewerbegebiet / Mischgebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Nein Ja

4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Nein Ja

5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

Nein Ja

Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 12.06.2023 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen den Straßen - Gutleuthälden Teil II“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 20.03.2024 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 15.07.2024 bis einschließlich 16.08.2024 im Rathaus und durch Abruf im Internet eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 11.07.2024 von der Planung unterrichtet. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 17.02.2025 wurde vom 10.03.2025 bis zum 11.04.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 06.03.2025 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 27.02.2025 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 17.02.2025 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28.07.2025 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.06.2025 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Der auf dem südlichen Teilbereich des Änderungsgebietes bereits bestehende Betrieb möchte aufgrund der für ihn guten wirtschaftlichen Lage seinen Standort erweitern. Daher ist es wichtig, eine Fläche in der unmittelbaren Nähe zum bereits bestehenden Standort für diese Erweiterung nutzen zu können. Aufgrund der Lage der vorgesehenen Fläche im direkten nördlichen Anschluss an den Betriebsstandort und dem Fakt, dass diese Fläche bereits innerhalb desselben Bebauungsplans wie die Bestandsfläche des Betriebs liegt, soll nun für die bestehende Betriebsfläche und die nördlich angrenzende Fläche der Bebauungsplan „Zwischen den Straßen – Gutleuthälden Teil II“ geändert werden. Die beiden Flächen sind im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Um entsprechende für den Betrieb notwendige Arbeiten ausführen zu können, muss die nördliche, von der Wohnbebauung abgewandte Fläche jedoch als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. In der südlichen Fläche sollen neben nicht störenden Betriebsbestandteilen auch Wohnungen untergebracht werden. Hierbei sollen insbesondere Wohnräume für Mitarbeiter sowie Auszubildende vorgesehen werden, die in einem Gewerbegebiet nicht zulässig wären. Aus diesem Grund ist die Ausweisung als Mischgebiet vorgesehen.

Durch diese 2. Änderung kann eine entsprechende Fläche für die notwendige Betriebserweiterung in der direkten Nachbarschaft des bestehenden Betriebsgeländes angeboten und somit eine Maßnahme der Nachverdichtung und Innenentwicklung auf einer bereits innerhalb eines Bebauungsplans enthaltenen Fläche durchgeführt werden. Auf die

Ausweisung einer zusätzlichen Gewerbefläche außerhalb des bestehenden Bebauungsplans kann somit verzichtet und Fläche dementsprechend gespart werden.

2.2 Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich nach § 78 Abs. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Änderung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i. V. mit § 76 WHG entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,56 ha (5.620 m²) und wird begrenzt:

- im Norden durch einen landwirtschaftlichen Weg und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch Wohnbebauung
- im Westen durch die Niederschopfheimer Straße und gewerblich genutzte Grundstücke.

Einbezogen werden die beiden Grundstücke mit der Flurstücksnummer 6132/1 und 6132/2.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

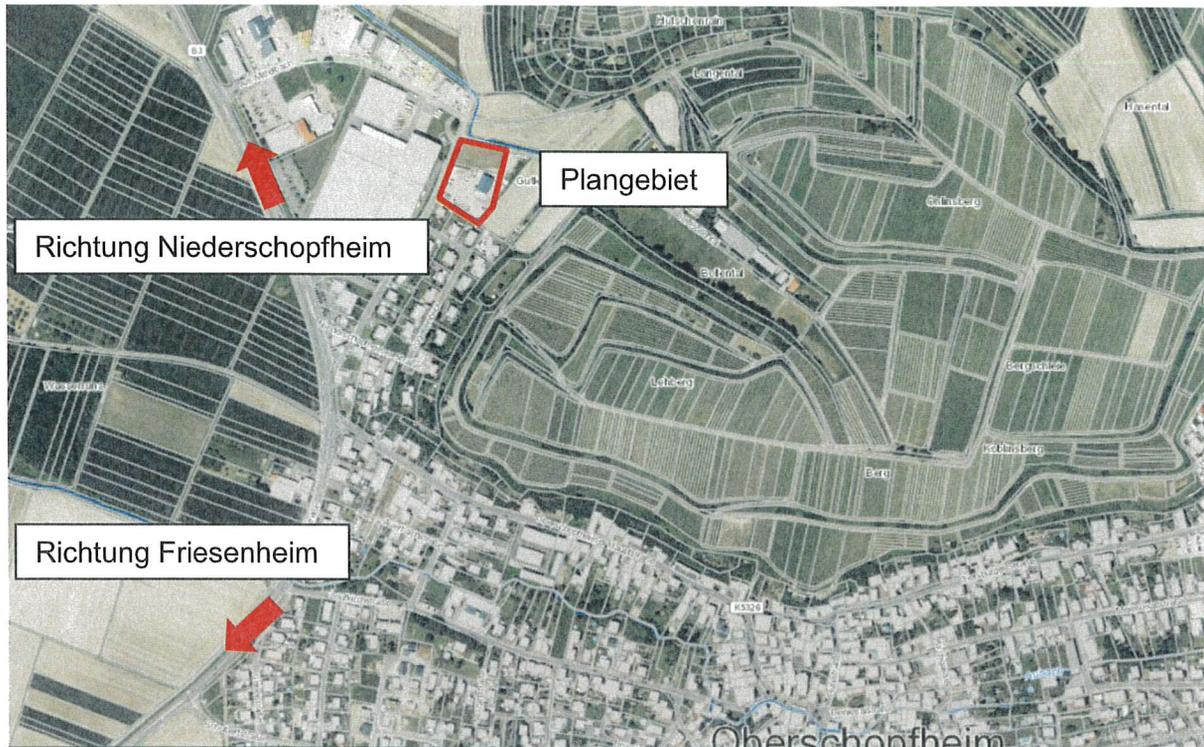


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LUBW, 26.06.2023, eigene Darstellung

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Flurstück mit der Nummer 6132/2 wird bereits als Lager- und teilweise auch als Produktionsfläche für das dort auf dem Gebiet ansässige Unternehmen genutzt. Das nördlich daran angrenzende Grundstück mit der Flurstücksnummer 6132/1 ist ebenfalls bereits erschlossen und entsprechend versiegelt.

3.2.3 Kulturdenkmale

Es sind keine Kulturdenkmäler auf dem Plangebiet bekannt. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gemäß § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Beide Grundstücke mit den Flurstücksnummern 6132/1 und 6132/2 sind im Besitz des Unternehmens, welches die Betriebserweiterung auf diesen Flächen anstrebt.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Gebiet der 2. Änderung befindet sich in flachem und daher gut bebaubarem Gelände. In Richtung Osten ist es leicht ansteigend.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemmassen, Löss) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

3.2.7 Gewässer



Abbildung 3: Übersicht der Wasserschutzgebiete; Quelle: LUBW, 26.06.2023, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Hierdurch ergeben sich keine Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes aufgrund der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes. In das in einiger Entfernung westlich des Plangebiets bestehende Wasserschutzgebiet „Hohberg – Niederschopfheim“ wird nicht eingegriffen.

Im Norden des Plangebiets verläuft der „Mittelbach“. Hier wird nicht eingegriffen, weshalb auch in diese Richtung keine Maßnahmen erforderlich werden.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbegebietes „Gutleuthälden“. Unzumutbare Immissionen bestehen nicht.

3.2.9 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Einflussbereichen von Störfallbetrieben.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich wird über die Niederschopfheimer Straße erschlossen.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets wird über die Niederschopfheimer Straße realisiert.

3.2.12 Natur | Landschaft | Umwelt

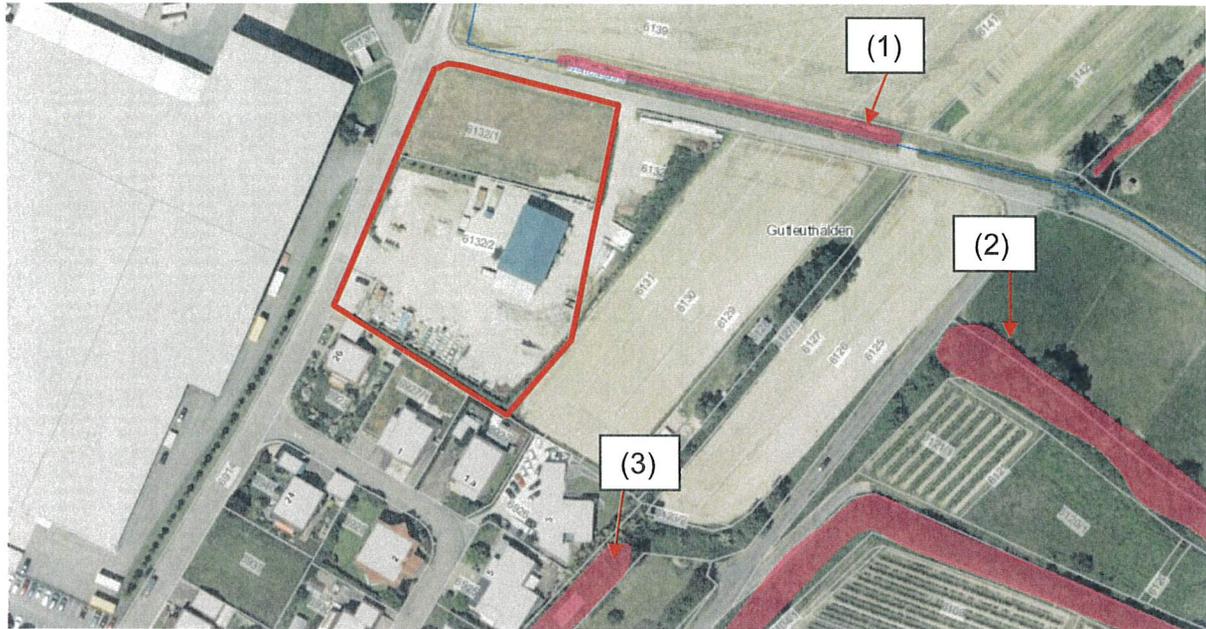


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope; Quelle: LUBW, 26.06.2023, eigene Darstellung

- (1) Biotop „Schilfröhricht N Oberschopfheim“
- (2) Biotop „Hecken ‚Öhlinsberg‘ nördl. Oberschopfheim“
- (3) Biotop „Feldhecken ‚Öhlinsberg‘ nordwestl. Oberschopfheim“

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

In die in der Nachbarschaft bestehenden geschützten Biotope wird nicht eingegriffen, weshalb es auch diesbezüglich keines Ausgleichs bedarf.

Biotopverbund

Im Osten des Plangebiets verläuft eine Fläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Da in diesen Bereich nicht eingegriffen wird, ist hier kein Ausgleichs- oder Handlungsbedarf gegeben.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bereich der 2. Änderung befindet sich bereits innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwischen den Straßen – Gutleuthalden Teil II“ von 1997 und wird daher gemäß § 30 BauGB beurteilt. Um die vorgesehene Betriebserweiterung des bereits auf einer der beiden Teilflächen des Änderungsbereichs ansässigen Betriebs durchführen zu können, wird der Bebauungsplan geändert.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

4.2.1 Festlegungen

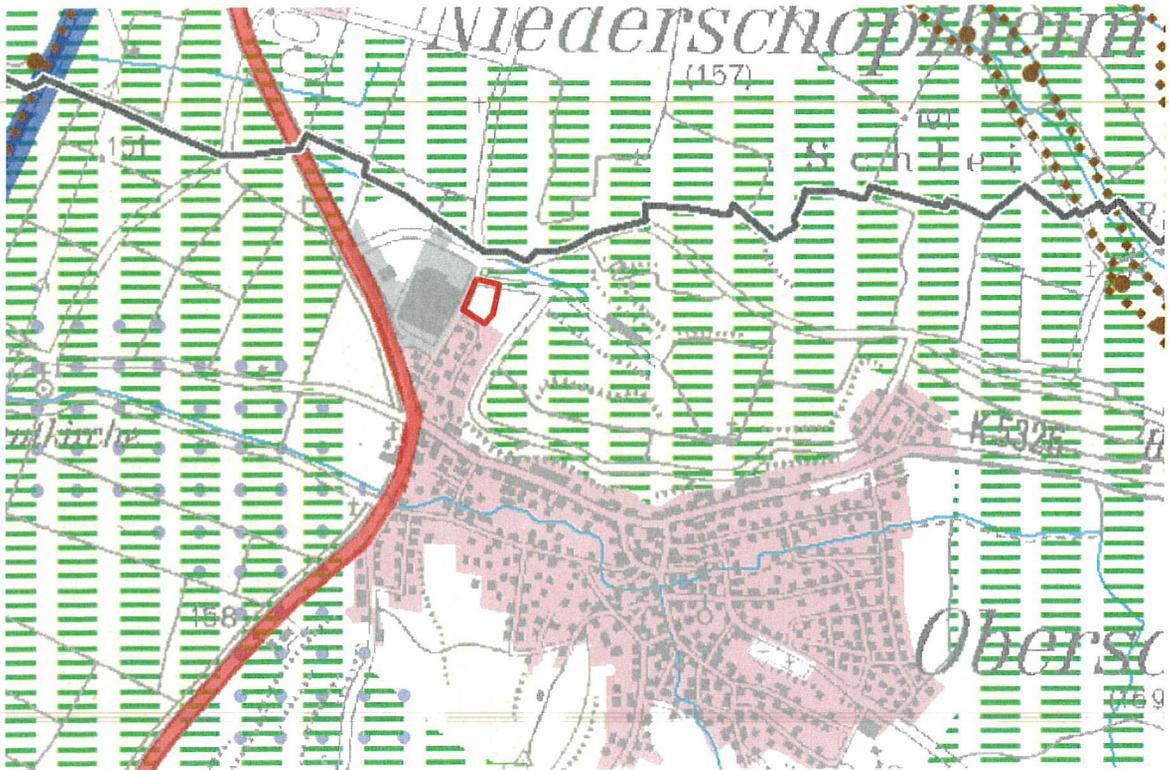


Abbildung 5: Regionalplan Südlicher Oberrhein - Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Die Gemeinde Friesenheim mit ihren Ortsteilen ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Siedlungsbereiche Gewerbe) in der Kategorie C festgelegt. Dies bedeutet, dass für die Gemeinde Friesenheim innerhalb von 15 Jahren ein Orientierungswert für die Gewerbeentwicklung von 10 Hektar vorgesehen und der Bedarf entsprechend nachzuweisen ist.

Im rechtswirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen den Straßen – Gutleuthälden Teil II“ keine Darstellung vorhanden. Das Vorhaben verstößt somit, aufgrund der fehlenden Darstellung im zeichnerischen Teil des Regionalplans Südlicher Oberrhein und der damit fehlenden regionalplanerischen und raumordnerischen Vorgaben für diese Fläche, nicht gegen die Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

Der Bebauungsplan „Zwischen den Straßen – Gutleuthälden Teil II“ von 1997 wird zum 2. Mal geändert. Durch diese 2. Änderung wird ein Teil des Plangebiets überlagert. Hier gelten dann nach erfolgter Rechtskraft der 2. Änderung die Festsetzungen dieser 2. Änderung. Die bisher gültigen Festsetzungen werden durch die entsprechenden Festsetzungen der 2. Änderung überlagert. Das dort bisher ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet wird für eine bessere Nutzung des Plangebiets durch den Betrieb nunmehr als Gewerbegebiet ausgewiesen, im südlichen Bereich als Mischgebiet.



Abbildung 7: Bebauungsplan "Zwischen den Straßen - Gutleuthälden - Teil II" aus dem Jahre 1998 mit Darstellung des Änderungsbereichs der 2. Änderung; Quelle: Gemeinde Friesenheim, eigene Darstellung

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen den Straßen – Gutleuthälden Teil II“ von 1997 soll für den bereits auf der südlichen Teilfläche des Plangebiets ansässigen Betrieb die Betriebserweiterung nach Norden auf die bisher unversiegelte Teilfläche ermöglicht werden. Geplant ist die bisher dort geltende Art der baulichen Nutzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) zum Großteil in die Nutzung als Gewerbegebiet (GE) abzuändern. Hierdurch kann besonders der nördliche Änderungsbereich für die notwendigen Arbeiten des Betriebs genutzt werden. Hier sind dann aufgrund der Ausweisung eines Gewerbegebiets höhere Immissions- und Emissionswerte zulässig, als dies im Falle des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) möglich wäre. Im Süden des Gebiets soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

Der Änderungsbereich wird bereits zum Teil als gewerblicher Standort für das bereits dort ansässige Unternehmen genutzt. Durch die Änderung soll dort eine Erweiterung des Standorts dieses Unternehmens vor Ort ermöglicht werden. Im Bereich der geplanten Mischbaufläche sollen auch Wohnnutzungen als Übergang in Richtung der mehrheitlich durch Wohnnutzung geprägten Mischbaufläche im Süden des Gebiets entstehen können.

5.2.1 Planungsalternativen

Um die Betriebsabläufe des Unternehmens effektiv gestalten zu können, ist eine Erweiterungsfläche in unmittelbarem Anschluss an die bereits genutzte Fläche von hoher Bedeutung. Daher soll die vorhandene Fläche im Norden des bestehenden Betriebsgeländes eine Änderung der Art der baulichen Nutzung erfahren. Eine Erweiterungsfläche an einem anderen, alternativen Standort, der nicht räumlich mit dem vorhandenen Betriebsgelände verbunden ist, ist daher betriebswirtschaftlich nicht sinnvoll und wird deshalb nicht verfolgt.

5.2.2 Sektorale Konzepte

Nutzungskonzept

Das Änderungsgebiet wird als Betriebserweiterung für das bereits auf dem südlichen Teilbereich der Fläche ansässige Unternehmen genutzt. Es wird als Gewerbegebiet bzw. als Mischgebiet ausgewiesen.

Verkehrskonzept

Das Pangebiet wird über die „Niederschopfheimer Straße“ angeschlossen.

Grün- und Freiflächenkonzept

In Richtung der südlich bestehenden Bebauung wird weiterhin eine Anpflanzfestsetzung als Heckenpflanzung festgesetzt. Sonstige Grünflächen werden nicht vorgeschrieben. Jedoch wird festgesetzt, dass je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche zur Eingrünung des Gebiets ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen ist.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Um im Bereich des Gewerbegebiets die entsprechende Betriebserweiterung umsetzen zu können, werden dort

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- sowie Büro- und Verwaltungsgebäude

zugelassen. Ausnahmsweise zugelassen werden kann maximal eine Betriebswohnung je Gewerbebetrieb. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Bedarf für eine Betriebswohnung durch den jeweiligen Gewerbebetrieb nachgewiesen werden muss und diese sich gegenüber dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse unterordnen muss.

Aufgrund des geringen Platzangebots und der vorgesehenen Nutzung als Betriebserweiterung des ansässigen Unternehmens wird die Zulässigkeit von

- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetrieben,
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Mischgebiet (MI)

Der südliche Änderungsbereich wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Insgesamt sind im Mischgebiet die folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Das Mischgebiet soll vorrangig zur Entwicklung des Garten- und Landschaftsbaubetriebs dienen; die aufgeführten Nutzungen sind für diese Entwicklung nicht erforderlich und werden daher ausgeschlossen.

Die Festsetzung als Mischgebiet erfolgt, um dem dort bestehenden Betrieb in Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Geräuschintensive Tätigkeiten können im nördlichen Planbereich innerhalb des Gewerbegebietes ausgeführt werden. Hierdurch wird ein ausreichender Abstand zur Wohnbebauung südlich des Planbereichs erreicht.

Innerhalb des Mischgebietes ist insbesondere die Verwaltung des Gewerbebetriebes vorgesehen. Für den Betrieb des Garten- und Landschaftsbaubetriebs sind Saisonarbeitskräfte von großer Bedeutung. Hierbei hat sich in den vergangenen Jahren gezeigt, dass eine Unterbringung aufgrund des nach wie vor knappen Wohnraumangebotes in Friesenheim schwierig ist. Vorgesehen ist daher, für Mitarbeiter und ggf. auch Auszubildende innerhalb des Mischgebietes Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Hierzu ist die Ausweisung als Mischgebiet erforderlich, da in einem Gewerbegebiet ausschließlich betriebsbezogenes Wohnen zugelassen werden kann. Zur Sicherung der Durchmischung innerhalb des Mischgebietes wird hierbei gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO festgesetzt, dass

Wohnungen nur oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig sind. Diese Regelung ist auch erforderlich, um Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im Mischgebiet zu reduzieren, da gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss weniger störend sind für eine darüber liegende Wohnnutzung als umgekehrt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine angemessene bauliche Ausnutzbarkeit innerhalb des Änderungsbereichs zu ermöglichen, wird die bisherige Vorgabe zur Höhe baulicher Anlagen nunmehr nur noch als Gebäudehöhe festgesetzt.

Im Mischgebiet wird eine geschossweise Regelung der Nutzung vorgegeben. Aus diesem Grund wird die Zahl der Vollgeschosse in diesem Bereich zwingend vorgeschrieben.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl und liegt im Gewerbegebiet bei 1,4 und im Mischgebiet bei 1,2. Diese Höchstgrenze wird im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzt.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingezeichneten Baufenster im zeichnerischen Teil definiert. Hier sind die Hauptgebäude zu errichten. Auf eine Einschränkung für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird zu Gunsten einer angemessenen Ausnutzung der Baugrundstücke verzichtet.

Für die Baugrundstücke wird abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hierbei gelten grundsätzlich die Vorgaben aus der offenen Bauweise, dass Gebäude mit seitlichen Grenzabständen zu errichten sind. Die Abweichung besteht allerdings in der Zulässigkeit von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge. In Gewerbegebieten sind häufig Gebäude mit mehr als 50 m Länge erforderlich, so dass dies mit der abweichenden Bauweise ermöglicht werden soll.

6.1.4 Grünordnerische Festsetzung

Die bisherige Pflanzliste wird um verschiedene Arten ergänzt, da diese besser an die Auswirkungen des Klimawandels angepasst sind. Hierbei handelt es sich um „Feldahorn“ ‚Elsrijk‘ (Acer campestre), Felsenbirne ‚Robin Hill‘ (Amelanchier arborea) und Amperbaum (Liquidambar styraciflua).

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird weiterhin an die Niederschopfheimer Straße angeschlossen. Von dort sind alle weiteren Verkehrseinrichtungen und Verkehrswege erreichbar. Für eine bessere Zufahrt auf das Gebiet ist dieses im Bereich der Niederschopfheimer Straße auf Straßenniveau aufzufüllen.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Gebiet wird über die Niederschopfheimer Straße mit Energie und Wärme versorgt. Dort sind entsprechende Infrastrukturen vorhanden.

6.3.2 Wasser

Das Plangebiet wird über die Niederschopfheimer Straße mit Frisch- und Löschwasser versorgt.

6.3.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal innerhalb der Niederschopfheimer Straße abgeleitet.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort entsprechend dem momentanen Stand der Technik vor Ort zu versickern oder über den Regenwasserkanal innerhalb der Niederschopfheimer Straße abzuleiten. Vor der Versickerung ist das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen oder von den Dachflächen über eine 30 cm mächtige Oberbodenschicht zu filtern.

6.3.4 Telekommunikation

Das Gebiet wird über die Niederschopfheimer Straße mit den notwendigen Telekommunikationseinrichtungen versorgt und kann dort angebunden werden.

6.4 Immissionsschutz

Nach dem Gutachten des Büros Fichtner Water and Transportation GmbH vom 01. Dezember 2023 werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei einer entsprechenden Verlagerung des Betriebs für ein Mischgebiet eingehalten. Es werden daher keine aktiven oder gar passiven Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Plangebiets notwendig.

Für die relevanten schutzbedürftigen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden hierbei auch die Beurteilungs- und Maximalpegel durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb nach dessen Verlagerung prognostiziert. Die maßgeblichen Schwellenwerte werden um mindestens 10 dB(A) unterschritten. Der lärmkritische Einsatz eines Brechers wird als seltenes Ereignis im Sinne der TA Lärm aufgefasst und berechnet. Der entsprechende Richtwert wird an den Immissionsorten eingehalten, wenn der Abstand des Brechers von der nördlichen Seite der Maschinenhalle nicht mehr als 2 Meter beträgt.

6.5 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse in Friesenheim. Relevante Hangabwinde bestehen im Plangebiet nicht und werden daher durch die neue Bebauung auch nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebiets bleiben unverändert bestehen und gelten damit für weitere Bauvorhaben auf dem Gebiet gleichermaßen. Daher wird es hier zu keiner Verschlechterung der Belange des Klimaschutzes kommen.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

6.6 Umweltbelange

6.6.1 Bestand

Das Plangebiet ist aktuell, vor allem im südlichen Teilbereich, bebaut und daher zu einem großen Teil versiegelt. Einzig der nördliche Bereich, die Fläche Flst.-Nr. 6132/1, ist überwiegend unversiegelt. Dort befindet sich eine teilweise noch landwirtschaftlich genutzte Fläche.

6.6.2 Mensch

Da das Plangebiet zum größten Teil bereits versiegelt ist, vor allem im Bereich des Betriebsgeländes des dort ansässigen Unternehmens, und sich der für die Erweiterung des Betriebsgeländes vorgesehene Bereich im Norden und damit auf der der Wohnbebauung abgewandten Seite befindet, ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen. Der nördliche, bisher großteils unversiegelte Bereich wird als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt und hat eine eher geringe Größe. Daher ist auch durch dessen Inanspruchnahme mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

6.6.3 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist vor allem im nördlichen Teilbereich noch großteils unversiegelt. Im südlichen Teilbereich besteht eine relativ stark versiegelte Fläche. Durch die Inanspruchnahme und Versiegelung der nördlichen Fläche kommt es zu einer weiteren Einschränkung der natürlichen Bodenfunktion und damit auch zu einer Einschränkung der natürlichen Grundwasserbildung.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen den Straßen – Gutleuthälden Teil II“ kommt es zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser, da es durch die Betriebserweiterung zu einer weiteren Versiegelung von Fläche kommen wird.

6.6.4 Tiere und Pflanzen

Durch die zusätzliche Beanspruchung und Versiegelung der nördlichen, momentan noch unversiegelten Fläche, kommt es zu einem weiteren Verlust von natürlichem Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Daher ist mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut der Tiere und Pflanzen zu rechnen.

6.6.5 Klima und Luft

Durch die zusätzliche Versiegelung und Beanspruchung der nördlichen Fläche kommt es zu einem weiteren Verlust an Fläche, die potenziell für die Frischluftbildung beitragen kann. Zusätzlich kommt es aufgrund der weiteren Versiegelung zu einem weiteren Aufheizen der Umgebung.

Daher ist ebenfalls von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

6.6.6 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

6.6.7 Landschaftsbild und Erholung

Durch die 2. Änderung kommt es zu einer weiteren Beanspruchung einer bisher größtenteils unversiegelten Fläche und zu einer Befestigung und Bebauung dieses Bereichs.

Damit ist auch für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung von einer negativen Auswirkung auszugehen.

6.6.8 Abwägung der Umweltbelange

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen den Straßen – Gutleuthalden Teil II“ kommt es zu einer Versiegelung und Beanspruchung einer bisher unbebauten und großteils unversiegelten Fläche, sodass von negativen Auswirkungen der entsprechenden Schutzgüter ausgegangen werden muss.

Jedoch ist die Ausdehnung dieser neu versiegelten Fläche relativ gering, sodass die erwarteten negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter als unproblematisch einzustufen sind.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

6.7.1 Dächer

Im Plangebiet sind Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 30 Grad zulässig. Hierdurch soll dem Bauherrn eine möglichst große Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten offengehalten und eine vielfältige Dachlandschaft unterstützt werden.

Die Dachflächen sind nun für alle Gebäudearten zulässig. Die Begrenzung der Dachneigung für Flachdächer auf 0 - 5 Grad wird aus Gründen der Gestaltungsfreiheit des Bauherrn gestrichen.

6.7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aus gestalterischen Gründen werden Vorgaben für die Grundstücksgestaltung erlassen. Hierbei sollen insbesondere die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Bereiche als Grün- oder Gartenflächen angelegt werden. Darüber hinaus werden Vorgaben zur Oberflächengestaltung von Stellplatzflächen erlassen.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird zur südlich angrenzenden Bebauung ein abgestufter Übergang vom Gewerbegebiet geschaffen.

7.2 Verkehr

Da es sich nur um eine Betriebserweiterung eines kleineren, bereits im Gebiet ansässigen Unternehmens handelt, wird es zu keiner Mehrbelastung der verkehrlichen Infrastruktur kommen.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Durch die Betriebserweiterung wird es zu einer geringfügigen Mehrbelastung der Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung kommen. Diese Mehrbelastung kann jedoch durch die vor Ort vorhandene Infrastruktur aufgenommen werden.

7.3.2 Trinkwasser

Durch die Betriebserweiterung wird es zu einer geringfügigen Mehrbelastung der Wasserversorgung durch die dort neu entstehenden Betriebsgebäude kommen. Diese Mehrbelastung kann jedoch durch die vor Ort vorhandene Infrastruktur abgedeckt werden.

7.3.3 Elektrizität

Durch die Betriebserweiterung wird es zu einer geringfügigen Mehrbelastung der Stromversorgung kommen. Diese Mehrbelastung kann jedoch durch die vor Ort vorhandene Infrastruktur abgedeckt werden.

7.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Im Regelfall wird bereits im Rahmen der vorherigen Ausführungen zu den einzelnen Festsetzungen Art, Umfang und Absicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Im vorliegenden Abschnitt ist daher nur darzulegen, wie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden soll. Da Ausgleichsmaßnahmen nur in Einzelfällen auch auf dem Eingriffsgrundstück möglich sind, ist hier der Bezug zu städtebaulichen Verträgen oder zu Ausgleichsbeiträgen nach §§ 135a–c BauGB herzustellen und auszuführen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Bodenordnung

Durch die 2. Änderung kommt es zu keiner Neuordnung der dortigen Grundstücke. Daher sind hier keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen.

8.2 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Daher sind hier auch keine weiteren Maßnahmen durchzuführen.

8.3 Kosten und Finanzierung

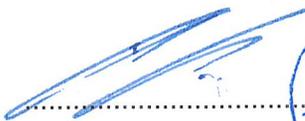
Die anfallenden Kosten werden durch den Vorhabensträger übernommen. Es fallen keine Belastungen für die Gemeinde Friesenheim und deren Haushalt an.

Aufgrund der Erhöhung der Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl im Bereich des Gewerbegebietes entsteht für die Grundstücke Flst.-Nr. Flst. Nr. 6132/1, 6132/2 und 6132/4 mit insgesamt 4.181 m² eine weitere Beitragspflicht.

8.4 Planungsrecht

Es ist geplant, das Verfahren Mitte des Jahres 2025 in Rechtskraft zu bringen.

Friesenheim, *31.07.25*


.....
Erik Weide
Bürgermeister



Lauf, 26.06.2025 Ro/Kr-la

ZINK
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser