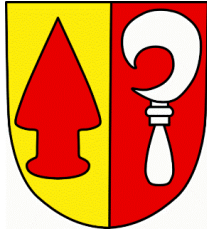


Stand: 20.03.2024

Anlage Nr. 3

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB
i.V.m. § 13a BauGB



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	4
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Aufstellungsverfahren	5
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	6
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	6
2.2	Hochwasserschutz	7
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2	Ausgangssituation	8
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Raumordnung und Landesplanung	11
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
4.4	Verhältnis zu anderen Planungen	12
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	14
5.	PLANUNGSKONZEPT	14
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	14
5.2	Städtebauliches Konzept	14
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	15
6.1	Bebauung	15
6.2	Verkehr	16
6.3	Technische Infrastruktur	16
6.4	Immissionsschutz	17
6.5	Belange des Klimaschutzes	17
6.6	Umweltbelange	17
6.7	Örtliche Bauvorschriften	19
7.	AUSWIRKUNGEN	19
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	19
7.2	Verkehr	19
7.3	Ver- und Entsorgung	20
7.4	Natur Landschaft Umwelt	20
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	20
8.1	Bodenordnung	20
8.2	Erschließung	20
8.3	Kosten und Finanzierung	20
8.4	Planungsrecht	20
9.	FLÄCHENBILANZ	21

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 2: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LUBW, 26.06.2023, EIGENE DARSTELLUNG	8
ABBILDUNG 3: ÜBERSICHT DER WASSERSCHUTZGEBIETE; QUELLE: LUBW, 26.06.2023, EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE; QUELLE: LUBW, 26.06.2023, EIGENE DARSTELLUNG	10
ABBILDUNG 5: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN - RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN, EIGENE DARSTELLUNG	11
ABBILDUNG 6: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE FRIESENHEIM (AUSZUG) MIT DARSTELLUNG DES GEBIETS DER 2. ÄNDERUNG; QUELLE: GEMEINDE FRIESENHEIM, EIGENE DARSTELLUNG	12
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	13

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, den durch den Betrieb bereits genutzten Bereich und die für die Erweiterung vorgesehene Fläche, sind bereits im bestehenden 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 aufgestellt. 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 beanspruchte Fläche.	Ja	Ja
2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²?		
<u>GE</u>	Ja	Ja
Nettobauland 4.182 m ² x Grundflächenzahl 0,7 = Grundfläche 3.934 m ²		

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.

3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

Vorgesehen ist die Ausweisung als „Gewerbegebiet / Mischgebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das 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 _____._____ sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom _____._____ bis einschließlich _____._____ 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 _____._____ von der Planung unterrichtet. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert:

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____._____ wurde vom _____._____ bis zum _____._____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom _____._____ 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 _____._____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____._____ 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 _____._____ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom _____._____ 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. Die restliche, südliche Fläche im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung wird zukünftig als Mischgebiet und somit als Pufferfläche zwischen der gewerblichen Nutzung im Norden und der Wohnnutzung im Süden dienen. Diese liegen ebenfalls innerhalb eines im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebiets.

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 Nr. 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 hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100). Der Änderung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 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 Niederschopheimer Straße und gewerblich genutzte Grundstücke

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

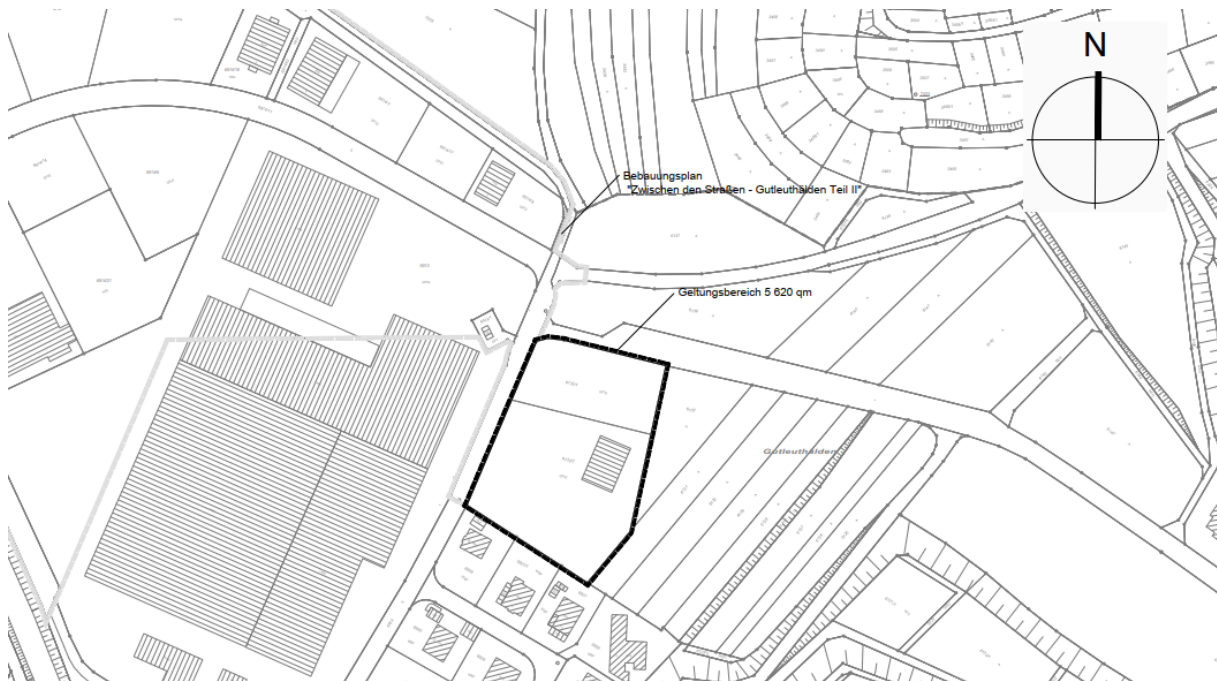


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

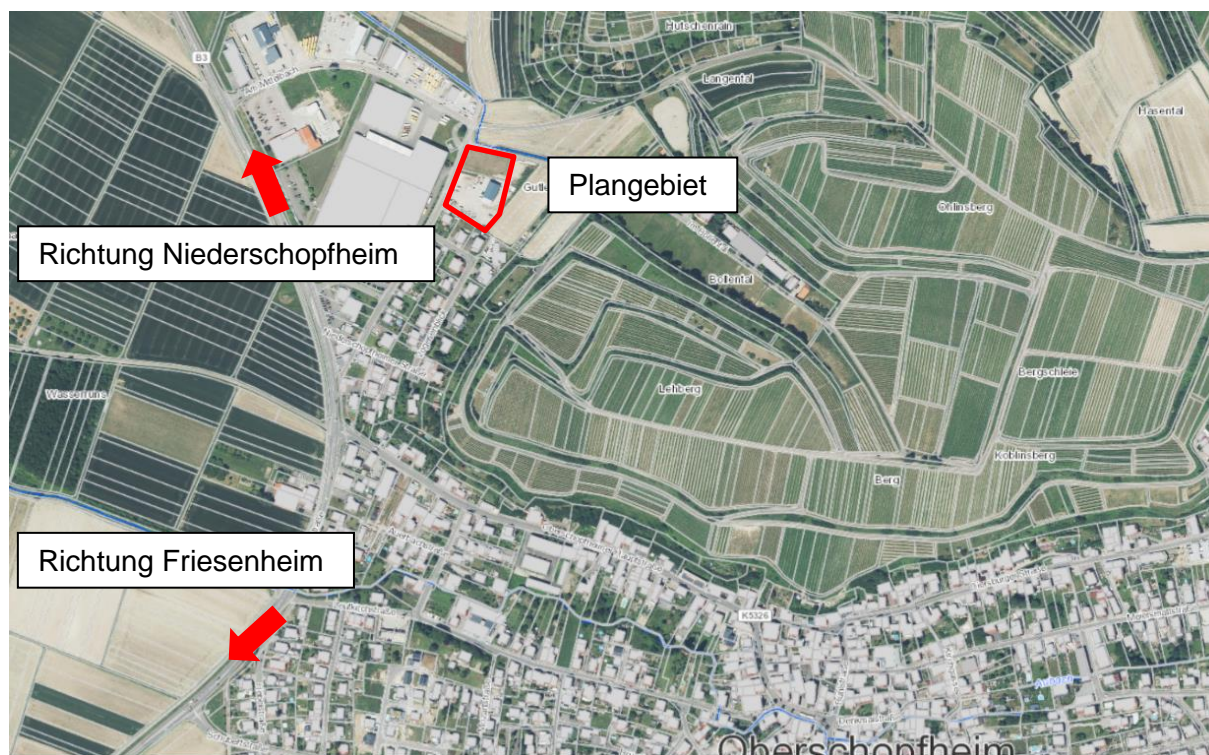


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LUBW, 26.06.2023, eigene Darstellung

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.

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

Das Plangebiet befindet sich laut den Daten des Kartenviewers des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Bereich des Kolluvium, meist kalkhaltig, aus lössreichen Abschwemmungen.

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

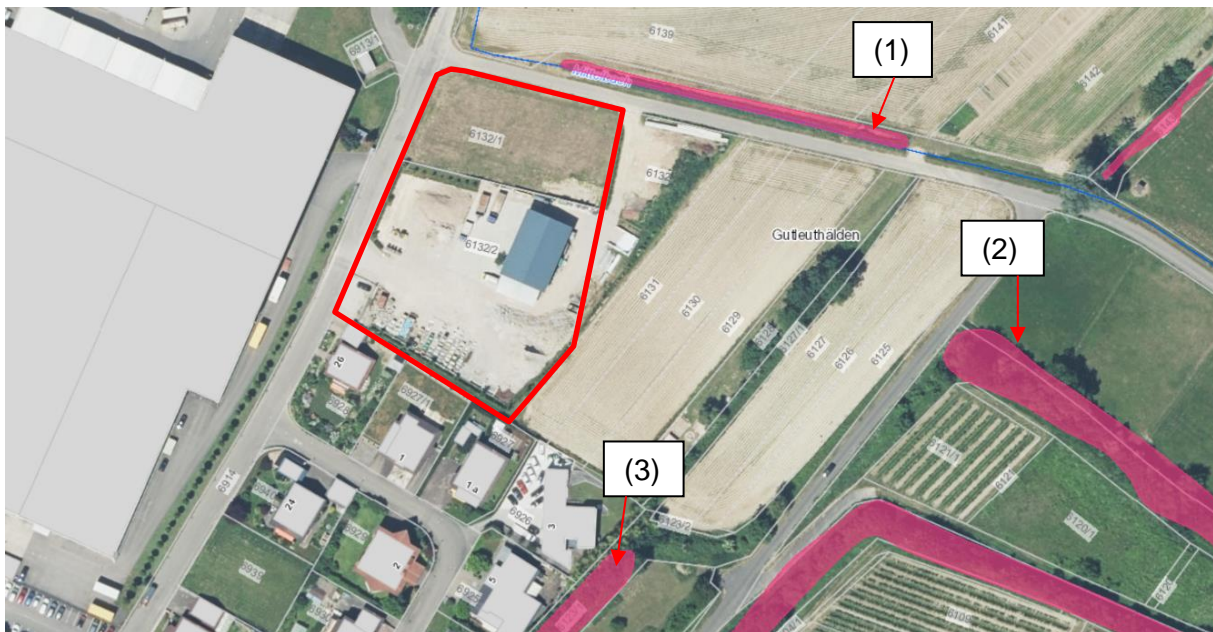


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope; Quelle: LUBW, 26.06.2023, eigene Darstellung

- (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 Plangebiet 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 – Gutleuthälden 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

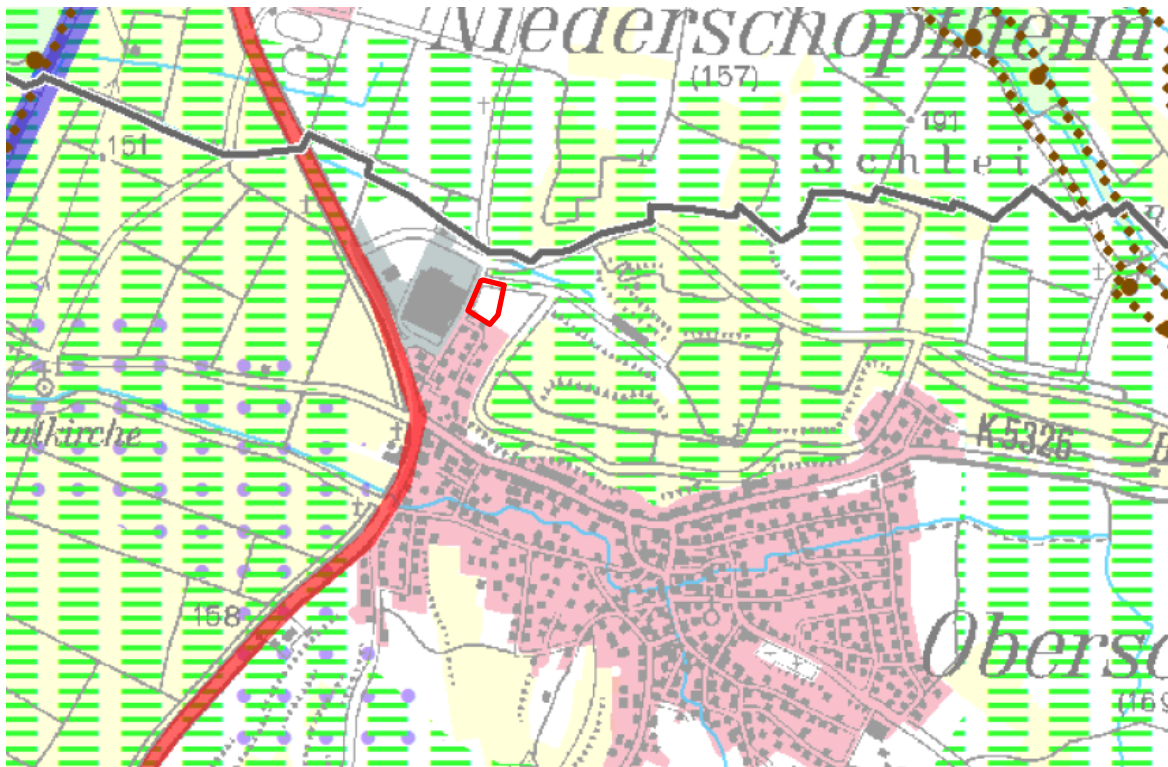


Abbildung 5: Regionalplan Südlicher Oberrhein - Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, eigene Darstellung

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 bestimmbar, 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 und ihre Ortsteile 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 aufgrund der fehlenden Darstellung im zeichnerischen Teil des Regionalplans Südlicher Oberrhein und der damit fehlenden regionalplanerischen und raumordnerischen Vorgaben für diese Fläche, somit nicht gegen die Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

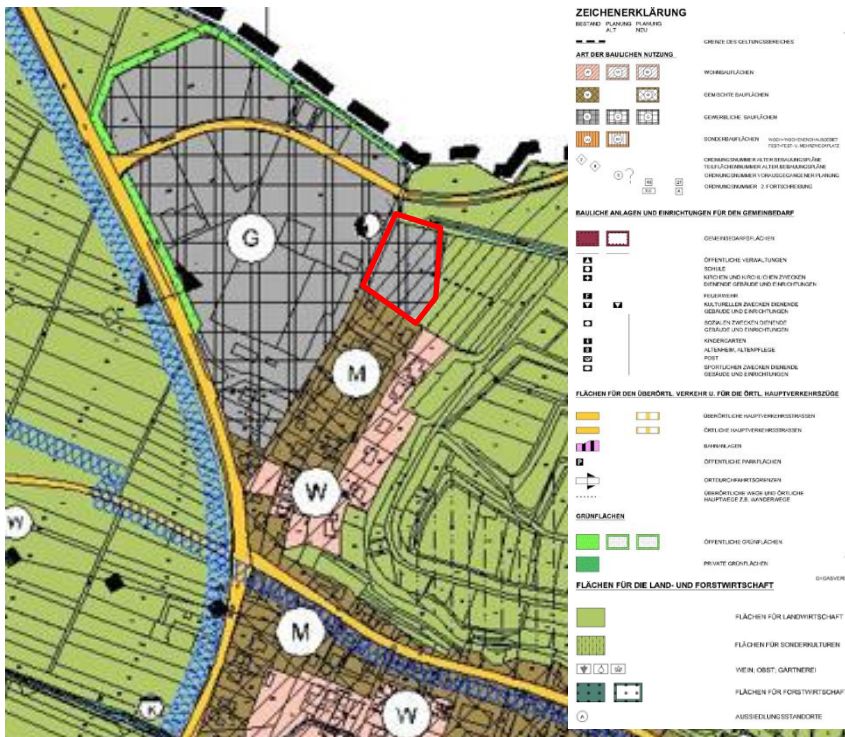


Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim (Auszug) mit Darstellung des Gebiets der 2. Änderung; Quelle: Gemeinde Friesenheim, eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen den Straßen - Gutleuthälden Teil II“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Friesenheim zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim ist für den Planbereich eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit momentan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan. Eine nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplans im Bereich der vorgesehenen Mischbaufläche ist aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB möglich. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis ist daher nicht erforderlich.

Die geplante Mischbaufläche dient als Pufferfläche und als Übergang zwischen der Mischbaufläche im Süden und der gewerblichen Nutzung auf der restlichen, nördlichen Fläche des Plangebiets. Hierdurch können mögliche Konflikte zwischen diesen Nutzungen abgemildert werden.

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 gemäß dem Grundsatz „das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf“ (Lex posterior derogat legi priori). Die bisher gültigen Festsetzungen, die durch die 2. Änderung berührt werden, verlieren ihre Rechtskraft und werden durch die entsprechenden Festsetzungen der 2.

Änderung ersetzt. Das dort bisher ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet wird für eine bessere Nutzung des Plangebiets durch den Betrieb nunmehr als Gewerbegebiet ausgewiesen, sowie im südlichen Bereich als Mischgebiet im Sinne einer Pufferfläche zur bestehenden Wohnbebauung im Anschluss an das Gebiet.

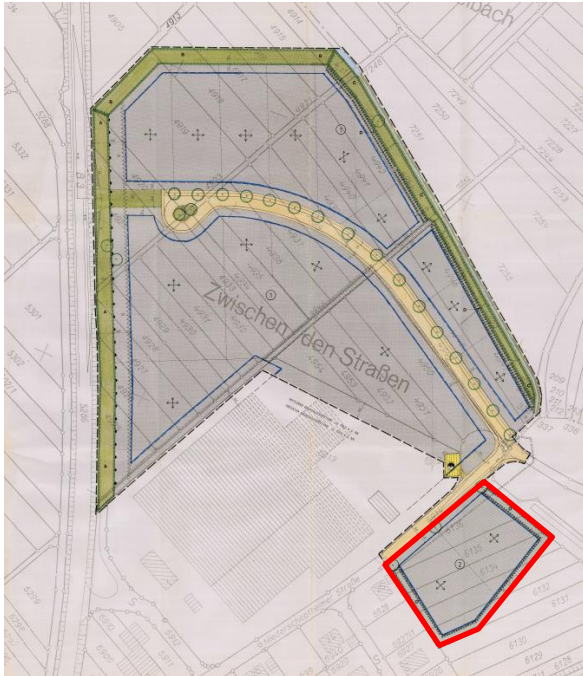


Abbildung 7: Bebauungsplan "Zwischen den Straßen - Gutleuthälden - Teil II" aus dem Jahre 1998 mit Darstellung des Änderungsbereichs der 2. Änderung; Quelle: Gemeinde Friesenheim, eigene Darstellung

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 Änderung der bisher dort geltenden Art der baulichen Nutzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) zum Großteil in die Nutzung als reines 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 im Bereich der Grenze mit der dortigen Wohnbebauung ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Hierdurch soll eine Übergangs- und Pufferfläche zwischen der gewerblichen Nutzung auf der Fläche hin zu der Wohnbebauung im Süden geschaffen werden, welche als Schutz der Wohnbebauung vor den Auswirkungen des Gewerbebetriebs fungieren soll.

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 ansässigen Unternehmens genutzt. Es wird als Gewerbegebiet, bzw. als Mischgebiet ausgewiesen.

Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über die „Niederschopfheimer Straße“ angeschossen.

Grün- und Freiflächenkonzept

In Richtung der bestehenden Wohnbebauung am südlichen Rand des Geltungsbereichs 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, bei Obstbäumen mindestens 12 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.

Um eine darüberhinausgehende Nutzung zu ermöglichen, werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

ausnahmsweise zugelassen. Diese Nutzungen stehen dem eigentlichen Nutzungszweck eines Gewerbegebiets nicht entgegen und ermöglichen einen sicheren Betriebsablauf vor Ort.

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,
- Einzelhandelsbetriebe und
- Tankstellen

aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommen und Platzbedarfs ausgeschlossen.

Mischgebiet (MI)

Im Bereich des Mischgebiets im Süden der Fläche der Änderung, sind im Gegensatz zum Gewerbegebiet (GE) auch

- Wohngebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für Verwaltungen.

Dies sind Nutzungen, die als Puffer zwischen der gewerblichen Nutzung im Norden und der Wohnnutzung im Süden fungieren.

Ausnahmsweise zulässig sind zusätzlich

- Schank- und Speisewirtschaften, sowie
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Durch diese zulässigen Nutzungen soll die dortige Fläche möglichst flexibel nutzbar gemacht werden. Diese Nutzungsarten sind ebenfalls mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung kompatibel und können daher in dieser Mischgebietsfläche vorgesehen werden.

Faktisch wird es jedoch zu keinen größeren Veränderungen gegenüber der jetzigen Situation kommen, da hier bereits das Betriebsgeländes des entsprechenden Unternehmens errichtet wurde. Es besteht hier nun die Möglichkeit neben der bereits vorhandenen Gewerbenutzung auch eine Wohnnutzung im Bereich der Mischgebietsfläche zu etablieren.

Aufgrund möglicher störender Einflüsse auf dem Teilbereich des Mischgebiets, wie zum Beispiel eines erhöhten Verkehrsaufkommens, Emissionsauswirkungen oder eines erhöhten Flächenbedarfs, werden

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

dort ausgeschlossen, da diese aufgrund der Nähe zu bestehender Wohnbebauung zu störenden Einflüssen führen würden.

Die Wohn- und gewerbliche Nutzung muss jedoch innerhalb eines Mischgebiets gleichwertig ausgebildet werden. Es muss eine Mischung zwischen der Wohn- und der Gewerbenutzung im Verhältnis 50:50 erreicht werden. Ansonsten ist der allgemeine Charakter eines Mischgebiets (MI) nicht gegeben und eine entsprechende Ausweisung nicht möglich.

6.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingezeichneten Baufenster im zeichnerischen Teil definiert. Hier sind die Hauptgebäude zu errichten.

Sie gelten jedoch nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, da diese keinen störenden Einfluss auf die Bodenfunktion haben.

6.1.3 Grünordnerische Festsetzung

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben weitestgehend bestehen.

Bei den Festsetzungen der Pflanzgebote für Bäume und Sträucher wird die „Gewöhnliche Esche“ (*Fraxinus excelsior*) aus der Pflanzliste gestrichen, da momentan ein voranschreiten des Eschensterben besteht, was mit einer Ersatzart für die Esche umgangen werden soll.

Anstelle der „Gewöhnlichen Esche (*Fraxinus excelsior*)“ wird der Feldahorn „Elsrijk“ (*Acer campestre*), die Felsenbirne ‚Robin Hill‘ (*Amelanchier arborea*) und der Amperbaum (*Liquidambar styraciflua*) als mögliche anzupflanzende Bäume ergänzt

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 Verkehrsweg 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.

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 auch durch die neue Bebauung 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 noch

größtenteils 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 größtenteils 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 größtenteils 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 Tier 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 – Gutleuthälden Teil II“ kommt es zu einer Versiegelung und Beanspruchung einer bisher unbebauten und größtenteils 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 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung der Erschließungsstraße sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB nicht zulässig. Hierdurch soll das Plangebiet von einer zusätzlichen Versiegelung durch eine Bebauung mit eben solchen Nebenanlagen geschützt werden.

Die Festsetzung, dass Stellplätze maximal zu 50% entlang der Grundstücksgrenze zur Straßenfront hin zulässig sind, die Gesamtlänge der Stellplätze jedoch keinesfalls 50 m überschreiten darf, wird im Sinne einer besseren Ausnutzung des Grundstücks und für eine effektivere Anordnung der Stellplätze gestrichen.

6.7.2 Dächer

Im Plangebiet sind Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer und Walmdächer 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

6.7.3 Farbgebung

Die Festsetzung der Vorgabe für die Farbgebung für Bauteile, Verkleidungen und Verglasungen, sowie Garagen wird für die 2. Änderung des Bebauungsplans gestrichen. Dem Bauherrn soll eine möglichst offene Gestaltung seiner, vor allem gewerblich genutzten Gebäude ermöglicht werden. Oftmals sind entsprechende Festsetzungen die restriktiv in Gestaltungsmöglichkeiten eingreifen hinderlich für eine sinnvolle Ausgestaltung solcher Gebäude.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird zur südlich angrenzenden Wohnbebauung 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.

8.4 Planungsrecht

Es ist geplant das Verfahren Ende des Jahres 2024 in Rechtskraft zu bringen.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland		5.620 m²	100,0%
Anpflanzstreifen	etwa	249 m ²	4,4%
Nettobauland	etwa	5.371 m²	95,6%

Friesenheim,.....

.....

Erik Weide
Bürgermeister

Lauf, 20.03.2024 Ro/Kr



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

Planverfasser