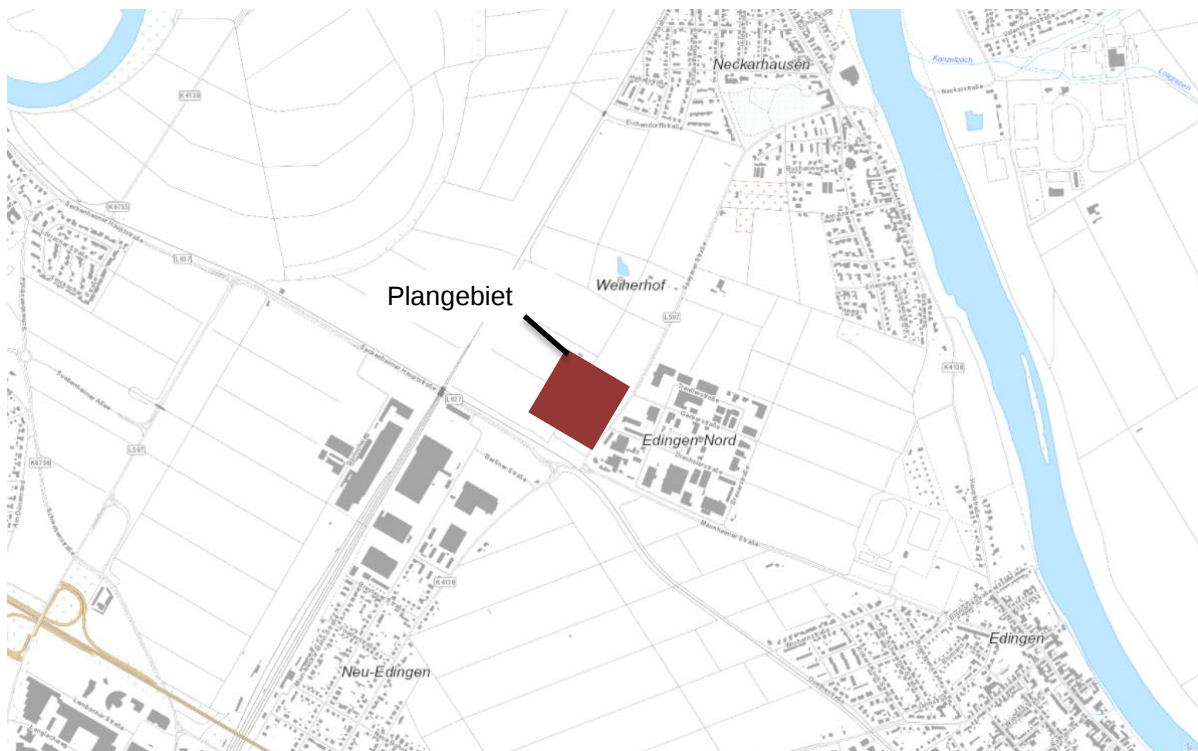


GEMEINDE EDINGEN-NECKARHAUSEN



Kartengrundlage: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; Amtliche Geobasisdaten LGL, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19, abgerufen am 08.06.2017

BEBAUUNGSPLAN

„HLZ und Gewerbe – In den Milben“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Vorentwurf
Stand: 09.06.2017



**STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER**

Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB) _____ 14.12.2016

Öffentliche Bekanntmachung _____

Billigungs-/Auslegungsbeschluss _____

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
(Planauslegung) _____

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) _____

Billigungs-/Auslegungsbeschluss _____

Öffentliche Bekanntmachung _____

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
(Planauslegung) _____

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) _____

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) _____

Inkrafttreten _____

INHALTSVERZEICHNIS

I	EINLEITUNG	1
1	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	2
3	Verfahren	3
II	VORGABEN	4
1	Formelle Planungsvorgaben	4
2	Informelle Planungsvorgaben	6
3	Schlussfolgerung	6
III	PLANUNGSVORHABEN	7
1	Grundzüge der Planung	7
2	Begründung der Festsetzungen nach BauGB	9
3	Begründung der örtlichen Bauvorschriften nach LBO Baden-Württemberg	12
IV	DARSTELLUNG UND ABWÄGUNG DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN	13

TEIL A: BEGRÜNDUNG

I EINLEITUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen beabsichtigt die notwendigen Rettungseinrichtungen und Rettungskräfte an einem zentralen, günstig gelegenen Standort – In den Milben – zu bündeln. Die Feuerwehr sowie das Deutsche Rote Kreuz unterhalten in beiden Ortsteilen Einrichtungen, Anlagen, Fahrzeuge, Material und Personal. Teilweise sind die bestehenden Einrichtungen zudem sanierungsbedürftig.

Der Erhalt bzw. Ersatz der Doppelstrukturen ist einerseits organisatorisch aber auch wirtschaftlich nicht sinnvoll. Das Zusammenlegen der Rettungseinrichtungen an einem Standort ist mit mehreren Vorteilen verbunden. Räumliche und organisatorische Synergieeffekte sind dabei wesentliche Faktoren. Ferner können mit Aufgabe der noch bestehenden Einrichtungen in beiden Ortsteilen die freiwerdenden Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Damit wird ein ressourcenschonender Flächenkreislauf etabliert.

Ähnlich zu betrachten ist auch die Schaffung gewerblicher Reserveflächen, die an ortsansässige Gewerbetreibende vergeben werden sollen. Es handelt sich dabei überwiegend um lokale Handwerksbetriebe, die im innerörtlichen Bereich räumlich und funktional eingeschränkt sind. Die immer deutlichere Prägung der Innenbereiche als Wohngebiete kann teilweise zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten (Staub, Lärm und Gerüche) führen. Auch in diesem Zusammenhang können die durch Verlagerung der bestehenden Betriebe freiwerdenden Innenbereiche zur Stärkung des Wohnens genutzt werden.

Zusammengefasst bietet sich mit der Entwicklung des Areals „In den Milben“ im Außenbereich die Möglichkeit aktiv Innenentwicklung zu betreiben und die ortsansässigen Gewerbebetriebe sowie die Rettungskräfte zukunftsfähig aufzustellen.

Darüber hinaus soll die vorliegende Planung eine Verlagerung der Hundesportvereine ermöglichen und eine mögliche Reservefläche für Abwasserbeseitigungsanlagen vorhalten.

Grundlage für die Entwicklung des Areals ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans, der die rechtlichen Rahmenbedingungen verbindlich festhält. Der Gemeinderat hat daher am 14.12.2016 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich nimmt einer Fläche von ca. 72.400 m² ein und ergibt sich aus Abb. 1 und umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 880 (Teil), 860 (Teil), 845/2, 846/1, 846, 846/2, 846/3, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 203 (Teil), 5259/1 (Teil), 6427 (Teil), 6434 (Teil), 891, 892, 893, 893/1, 893/2, 893/3, 887, 888, 889, 887/1 und 890 (Teil).

Er wird begrenzt

- Im Norden beginnend an der nördlichen Grundstücksgrenze des Feldwegs Flst.-Nr. 880, beginnend ab dem gegenüberliegenden nördlichen Grenzpunkt von Flst.-Nr. 887, dieser folgend über den Feldweg Flst.-Nr. 860 hinweg entlang der nördlichen Grundstücksgrenze von Flst.-Nr. 845/2 über die Speyerer Straße hinweg bis an das Grundstück Flst.-Nr. 6644,
- Im Osten entlang der östlichen Grenze des Geh- und Radweggrundstücks, Flst.-Nr. 5259/1, unter Einschluss des Einmündungstrichters der Gerberstraße, Flst.-Nr. 6427, bis ungefähr zur Mitte des Grundstücks von Flst.-Nr. 6440,
- Im Süden über den Geh- und Radweg (Flst.-Nr. 5259/1) und die Speyerer Straße (Flst.-Nr. 204) hinweg entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 859 bis zum Feldweg Flst.-Nr. 860, dessen südliches Ende ganz einschließend entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Feldwegs Flst.-Nr. 905/1 bis zum westlichen Grenzpunkt des Grundstücks Flst.-Nr. 893/3,
- Im Westen entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Flst.-Nr. 893/3 und 887 unter Einschluss einer Teilfläche des Feldwegs Flst.-Nr. 890 bis zum Ausgangspunkt am Feldweg Flst.-Nr. 880.

Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)



Quelle: Gemeinde Edingen-Neckarhausen, 2016.

3 Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und ist nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Dies erfordert ein reguläres Aufstellungsverfahren in zwei Verfahrensschritten einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht.

Das Regelverfahren umfasst folgende Verfahrensschritte:

1. Aufstellungsbeschluss
2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
4. Satzungsbeschluss

II VORGABEN

1 Formelle Planungsvorgaben

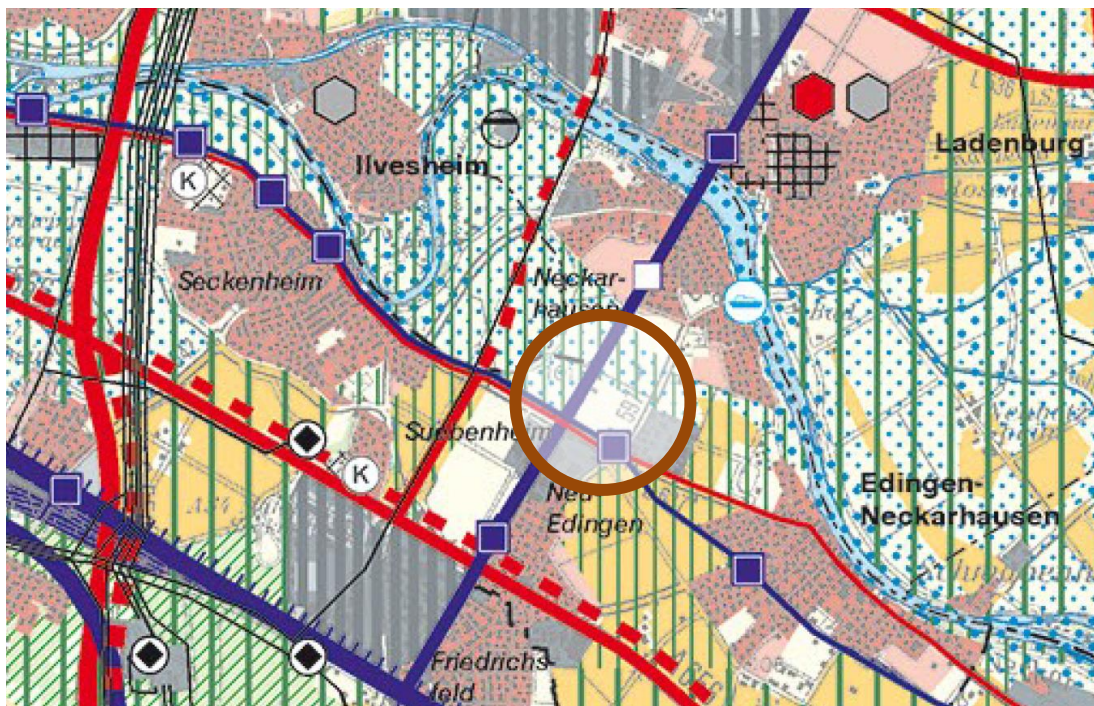
1.1 Einheitlicher Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar

Der einheitliche Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar stellt das Plangebiet als sonstige landwirtschaftliche Fläche bzw. sonstige Fläche dar und stellt damit keine besonderen Raumnutzungsansprüche an diesen Bereich.

Unmittelbar nördlich angrenzend und damit außerhalb des Plangebiets ist eine Grünzäsur (verbindliches Ziel der Raumordnung) und ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (abwägbarer Grundsatz der Raumordnung) dargestellt.

Die Belange der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich.

Abb. 2: Darstellungen des Einheitlichen Regionalplans



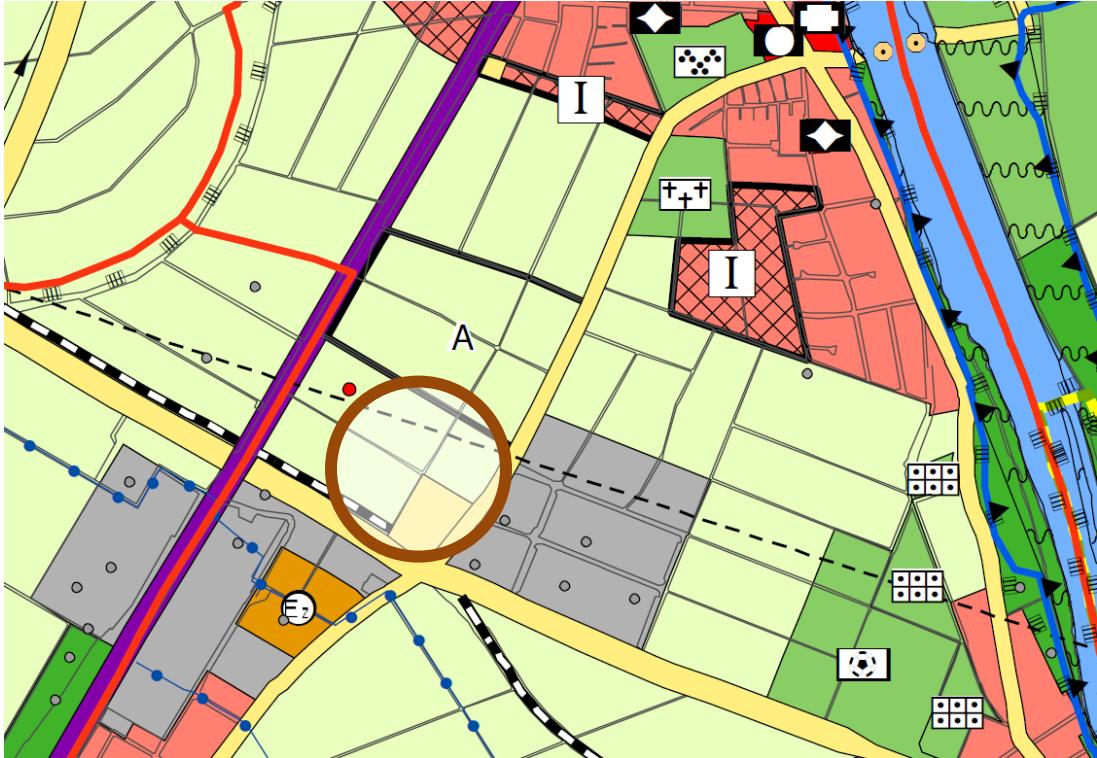
Quelle: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar,

1.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche größtenteils als landwirtschaftliche Fläche und teilweise als Verkehrsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist demnach gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan

entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern. Soll der Bebauungsplan Rechtskraft erlangen, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde, ist dieser zu genehmigen.

Abb. 3: Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans



Quelle: Ausschnitt aus dem FNP 2015 / 2020, Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

1.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „HLZ und Gewerbe – In den Milben“ liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

1.4 Hochwassergefahrenkarte

Das Plangebiet liegt außerhalb der von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz ausgewiesenen Überflutungsflächen (HQ 10, HQ 50, HQ 100).

1.5 Natura 2000 – Gebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000 – Gebieten.

1.6 Weitere Schutzgebiete (Naturschutz, Landschaftsschutz, Biotopschutz)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

1.7 Örtliche Satzungen

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „HLZ und Gewerbe – In den Milben“ liegen keine rechtskräftigen örtlichen Satzungen (bspw. Gestaltungs-satzungen) vor.

2 Informelle Planungsvorgaben

Informelle – nicht rechtsverbindliche – Planungen liegenden dem aufzustellenden Bebauungsplan nicht zugrunde.

3 Schlussfolgerung

Aus den vorangegangenen Darstellungen gehen keine Konflikte hervor, die einen zusätzlichen Prüfungsaufwand erfordern bzw. der Planung entgegenstehen.

III PLANUNGSVORHABEN

1 Grundzüge der Planung

Ausgangspunkt der Planung waren Überlegungen, wie das Hilfeleistungszentrum räumlich und funktional organisiert werden könnte, um den Anforderungen an die Rettungsdienste gerecht zu werden. Ferner wurden Rahmenbedingungen für eine Erschließung des Gebiets definiert.

Der Anschluss des Gebietes soll über einen Anknüpfungspunkt an der Speyerer Straße am bereits vorhandenen Knotenpunkt Gerberstraße / Speyerer Straße erfolgen. Die Verkehrsabwicklung könnte durch eine Einrichtung eines Kreisverkehrs erleichtert werden. Der Eingriff in eine Landesstraße erfordert eine enge Abstimmung mit dem Regierungspräsidium und dem Landratsamt.

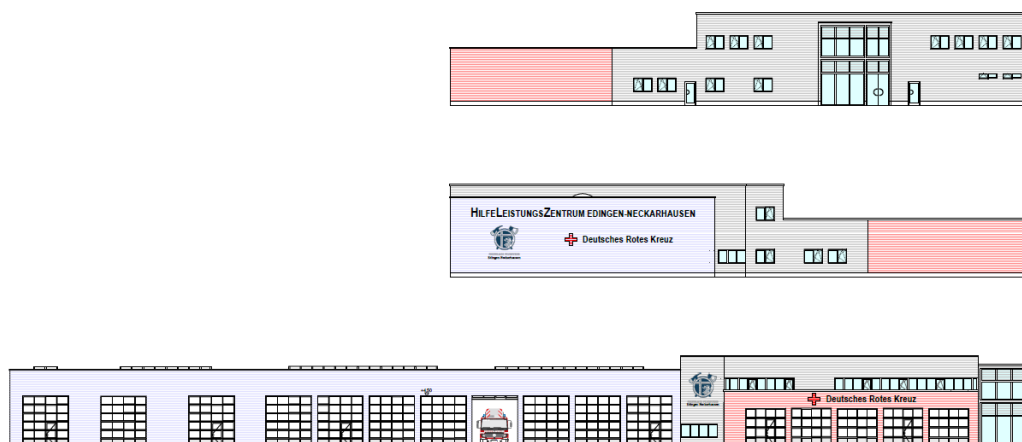
Das Hilfeleistungszentrum benötigt unter Umständen eine direkte Ausfahrt zur Speyerer Straße für Einsatzfälle. Der Regelbetrieb des Hilfeleistungszentrums muss über die interne Erschließung sichergestellt werden.

Die Landesstraße erfordert zudem nach Landesstraßengesetz einen Mindestabstand von 20 m zwischen Hochbauten und dem befestigten Fahrbahnrand. Der Fahrbahnrand wurde auf Grundlage von Luftbildern in die Planzeichnung übertragen. Ggf. ist diese Bezugslinie im weiteren Planverfahren zu vermessen.

Die interne Erschließung mündet im Bereich der Gewerbeflächen in zwei Wendeschleifen für Sattelschlepper. Die Notwendigkeit von zwei Wendeschleifen liegt in der kleinteiligen Gliederung der Gewerbeflächen begründet.

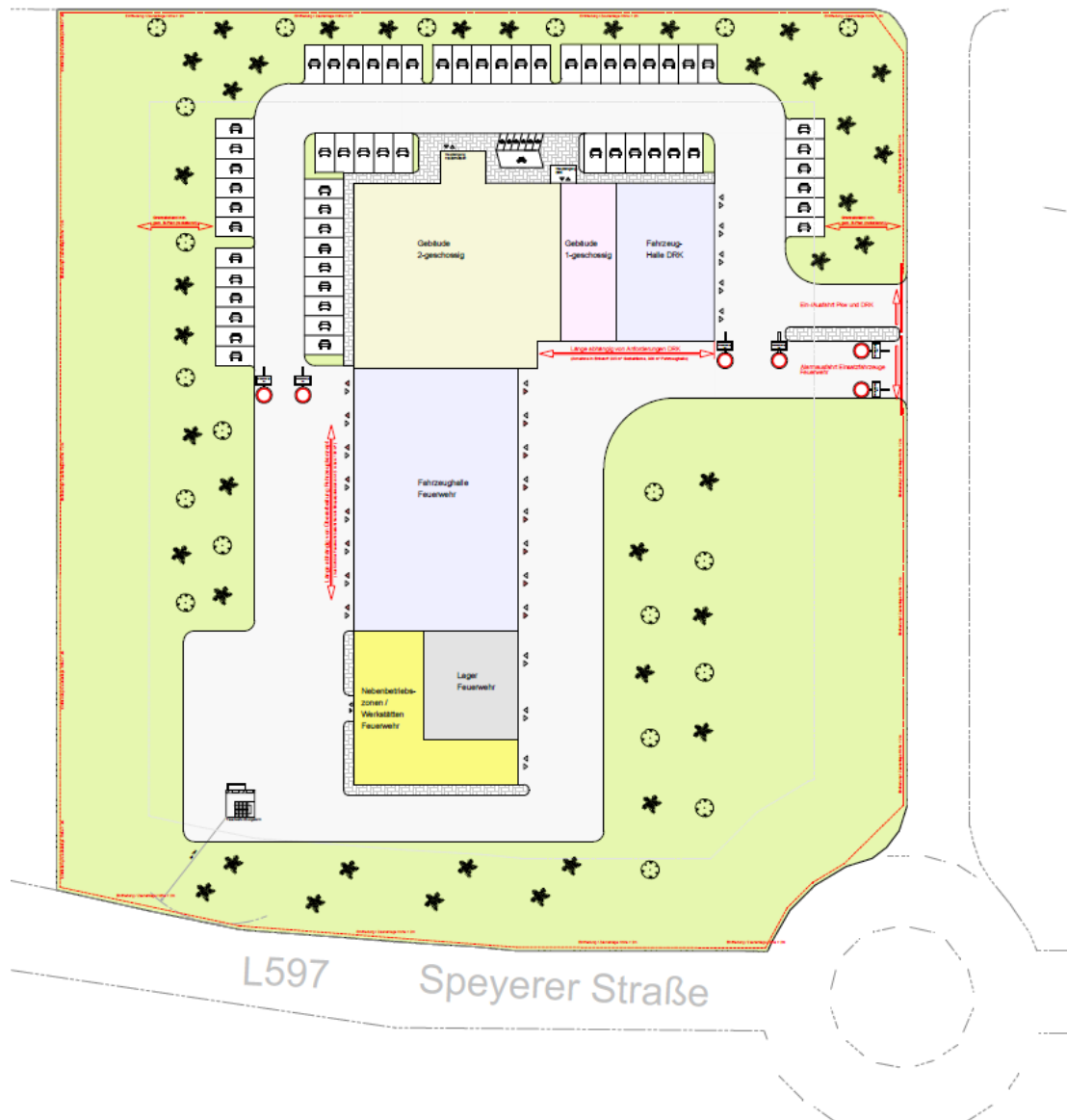
Die räumliche Aufteilung des Hilfeleistungszentrums wurde vorläufig festgelegt (siehe Abb. 5, unten). Darüber hinaus wurden auch mögliche Ansichten erstellt, die ungefähr das Erscheinungsbild des zukünftigen Hilfeleistungszentrums skizzieren.

Abb. 4: Ansichten eines möglichen Hilfeleistungszentrums



Quelle: Feuerwehr Edingen-Neckarhausen, 2014.

Abb. 5: Lageplan eines möglichen Hilfeleistungszentrums



Quelle: Feuerwehr Edingen-Neckarhausen, 2014.

2 Begründung der Festsetzungen nach BauGB

2.1 Zeichnerische Festsetzungen

Abb. 6: Planzeichnung zum Vorentwurf des Bebauungsplans (verkleinert)



Quelle: Eigene Darstellung, Mannheim, Juni 2017.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht weitestgehend einem „klassischen“ Gewerbegebiet, das sich in seinem Nutzungsspektrum an dem Gewerbegebiet östlich der Speyerer Straße anlehnt. Gewerbebetriebe aller Art sind grundsätzlich uneingeschränkt zulässig. Dies soll eine Betriebsvielfalt ermöglichen. Ziel ist es in erster Linie die ortsansässigen Gewerbebetriebe langfristig und zukunftsfest an den Standort Edingen-Neckarhausen zu binden. Daher sollen Nutzungen, die diesem Ziel nicht vollumfänglich Rechnung tragen, ausgeschlossen werden.

Hierzu zählen:

- Tankstellen

Eine Erschließung direkt über die Landesstraße ist nicht möglich. Daher wäre eine Ansiedlung einer Tankstelle an dieser Stelle nicht optimal. Zudem ist dies mit o.g. städtebaulichen Ziel nicht vereinbar.

- Vergnügungsstätten,

Vergnügungsstätten sind mit dem o.g. städtebaulichen Ziel nicht vereinbar. Mit solchen Nutzungen ist i.d.R. eine städtebauliche Entwertung des Areals verbunden, die aufgrund der Flächenknappheit und der hohen Wertigkeit dringend zu vermeiden ist.

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

Wohnungen für betriebswichtige Personen waren in Zusammenhang mit Gewerbebetrieben in der Vergangenheit eine übliche Nutzung. In den meisten Fällen folgte jedoch ein Wechsel des Wohnorts des Betriebsinhabers und die Wohnungen blieben dann ungenutzt oder wurden an möglicherweise betriebsfremde Personen vermietet. Dieser Entwicklung soll mit dem Ausschluss von Wohnungen entgegengewirkt werden.

Darüber hinaus besitzt die gewerbliche Zielgruppe, ortsansässige Gewerbetreibende, bereits ein Wohnhaus oder eine Wohnung im Innenbereich. Daher wird kein konkreter Bedarf an Betriebswohnungen gesehen.

- Einzelhandelsbetriebe

Abweichend davon ist der Verkauf von Waren zulässig, die in einem im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb hergestellt, ver- oder bearbeitet oder repariert werden.

Die Verkaufsfläche darf 10 % der Gesamtbetriebsfläche nicht überschreiten.

Einzelhandel soll bis auf die sog. Handwerkerklausel vollständig in diesem Gebiet ausgeschlossen werden. Die geringe Fläche von ca. 20.000 m² ist für die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde zu wertvoll, als das diese für flächenintensive Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung gestellt werden könnte.

In unmittelbarer Nachbarschaft gibt es südwestlich des Plangebiets ein großes Einkaufszentrum mit zahlreichen Sortimenten und umfassender Verkaufsfläche. Östlich der Speyerer Straße befinden sich zwei Einzelhändler aus dem Discountbereich. Die Versorgung mit Einzelhandel in nicht integrierter Lage ist in Edingen-Neckarhausen überaus gut. Weitere Standorte in diesem Bereich schließen sich daher aus.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO und sichert eine optimale Ausnutzung der gewerblichen Flächen.

Auch für die private Grünfläche wurde eine GRZ bestimmt obwohl dies zunächst keine klassische Baufläche darstellt, um den Umfang geplanten baulichen Anlagen (Vereinsheim) genauer zu bestimmen und in die Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung einstellen zu können.

Gebiet	GRZ
Gewerbegebiet	0,8
Private Grünfläche	0,1
Fläche für Gemeinbedarf	0,8
Fläche für die Abwasserbeseitigung	---

2.3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen folgt den üblichen Maßstäben für Gewerbegebiete dieser Größenordnung.

Innerhalb der gewerblichen Bauflächen und der Fläche für Gemeinbedarf liegt die max. Gebäudehöhe bei 10,0 m. Dies entspricht etwa einer II- bis III- geschossigen Bauweise, wobei die Einteilung der Geschosse in einem Gewerbegebiet sehr differenziert ausfallen kann.

Bei der Realisierung von einem Geschoss ergibt sich ca. eine lichte Raumhöhe von 8,0 m. Hinzu kommt noch ein Deckenaufbau von ca. 2,0 m. Unter diesen geometrischen Voraussetzungen lassen sich die üblichen kleingewerblichen Nutzungen realisieren. Für einen reinen Logistiker bspw. wären diese Rahmenbedingungen nicht geeignet.

Auch die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen wurde beschränkt. Eine max. Höhe von 6,0 m erlaubt eine I-geschossige Bauweise mit flachem Satteldach.

2.4 Bauweise

Grundsätzlich gilt die offene Bauweise mit den erforderlichen Grenzabständen nach Landesbauordnung. Die offene Bauweise begrenzt jedoch Gebäude bei einer Länge von max. 50 m. Diese sollen im Plangebiet zulässig sein.

Die Länge von 50 m dürfte in erster Linie für das Hilfeleistungszentrum wichtig sein, aber auch für die gewerblichen Bauflächen stellt dies ein wichtiges Maß dar. Die kleinteilige Gliederung der gewerblichen Bauflächen schließt Gebäudelängen von über 50 m an vielen Stellen aus. Die Gliederung der Flächen ist jedoch so flexibel, dass mehrere Grundstücke zu einem großen Grundstück zusammengeschlossen werden könnten.

3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften nach LBO Baden-Württemberg

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen beschränken sich in einem Gewerbegebiet auf die Dachform und Dachneigung sowie das Material zu Dachdeckung.

Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 20° Neigung zulässig.

Metalldächer sind nur in beschichteter, blendfreier Ausführung zulässig; sämtliche regenwasserableitenden Elemente aus metallischen Werkstoffen sind nur in beschichteter Ausführung zulässig.

3.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ein zentrales Thema bei der Entwicklung von Gewerbegebieten. Die Aufmerksamkeit im öffentlichen Raum ist Teil des Betriebsgeschehens und für den langfristigen Erfolg unabdingbar. Dennoch sind verbindliche Vorgaben zu Steuerung von Art, Lage und Größe von Werbeanlagen zwingend erforderlich.

Die Möglichkeiten zur Ausgestaltung von Werbeanlagen sind ohne konkrete Vorgaben nahezu grenzenlos. Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen definiert den angemessenen städtebaulich / gestalterischen Rahmen folgendermaßen:

- Werbeanlagen sind ausschließlich im Gewerbegebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen am Ort der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen dürfen nur an den Fassaden von Gebäuden angebracht oder freistehend errichtet werden.
- Beleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
- Werbeanlagen mit wechselnden Motiven, Wechsellicht sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches sind nicht zulässig.

- Die Gesamtgröße von Werbeflächen darf in Abhängigkeit der Grundstücksgröße folgende Maße nicht überschreiten:

$\leq 1.000 \text{ m}^2$	12 m ²
$\leq 1.500 \text{ m}^2$	18 m ²
$> 1.500 \text{ m}^2$	24 m ²

- Eine Errichtung von Werbeanlagen auf dem Dach oder eine Überschreitung der Attika ist nicht zulässig.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe von 2,75 m x 3,75 m (Euroformat) aufweisen. Der obere Abschluss der Werbeanlage darf eine Maximalhöhe von 10,0 m nicht überschreiten.

3.3 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

In den Gewerbegebieten sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Die Höhe der Einfriedung wird gemessen ab Oberkante Gehweg-Hinterkante.

Mit der Höhe von bis zu 2,5 m wird den besonderen Anforderungen eines Gewerbegebietes Rechnung getragen. Eine niedrigere Höhe bietet i.d.R. keinen ausreichenden Schutz des Betriebsgeländes.

IV DARSTELLUNG UND ABWÄGUNG DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN

wird nach der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

TEIL B: UMWELTBERICHT

Die Umweltprüfung erfolgt im nächsten Verfahrensschritt im Rahmen der Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans. Der Umweltbericht wird zur Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.