

Gemeinde Heddesheim

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet, Auf dem Großsachsener Weg“,
4. Änderung

Begründung

16.04.2019

1. Anlass und Zweck

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Großsachsener Weg“ ist das Ziel, in dem bestehenden Gewerbegebiet Räumlichkeiten für eine Kleinkinderbetreuung durch eine Tagesmutter zu ermöglichen.

Einrichtungen von Tagesmüttern werden baurechtlich als „Anlagen für soziale Zwecke“ eingestuft. Laut § 8 BauNVO können solche Anlagen in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden. In dem bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahr 1995, geändert im Jahr 2005 (2. Änderung), sind jedoch solche Anlagen und Einrichtungen generell für nicht zulässig erklärt worden. Aus diesem Grund wäre eine dort aus städtebaulicher Sicht mögliche Kinderbetreuungseinrichtung zur Zeit nicht zulässig, auch nicht als Ausnahme.

Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist gesellschaftspolitisches Ziel und auch Aufgabe der Kommune. Die Gemeinde Heddesheim ist bemüht ein ausreichendes Angebot an Kleinkinderbetreuungsplätzen ihren Bürgerinnen und Bürgern bereit zu stellen. Neben den kommunalen bzw. institutionellen Einrichtungen spielen dabei private Tagesmüttereinrichtungen eine tragende Säule.

Der Bedarf nach Betreuungseinrichtungen wächst auch in Heddesheim zunehmend. Aus diesem Grund unterstützt die Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten private Initiativen zur Schaffung weiterer Betreuungsplätze für Kleinkinder.

Heddesheim verzeichnet in den letzten Jahren auch ein starkes wirtschaftliches Wachstum. So verdoppelte sich die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten 10 Jahren auf über 5.000 Personen. Ein Großteil der Arbeitsplätze befindet sich in den Gewerbegebieten im Osten des Gemeindegebiets.

Um auch den dortigen Arbeitnehmerinnen und -nehmern Betreuungsmöglichkeiten in der Nähe ihres Arbeitsplatzes zu ermöglichen, ist aus Sicht der Gemeinde Heddesheim auch der Standort einer Kleinkinderbetreuung im Gewerbegebiet „Auf dem Großsachsener Weg“ sinnvoll.

Der Verwaltung liegt eine konkrete Anfrage auf Umnutzung bestehender Räumlichkeiten in eine Kleinkinderbetreuung vor. In dieser Einrichtung sollen durch 1-2 Tagesmütter bis zu 8-9 Kleinkinder (bis 3 Jahre) betreut werden. Nach Auffassung der Baurechtsbehörde kann die Umnutzung aufgrund des bestehenden Bebauungsplans nicht genehmigt werden. Seitens der Baurechtsbehörde wird empfohlen den Bebauungsplan anzupassen.

2. Zielsetzung und Begründung der Planänderung

Die Planänderung umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet, Auf dem Großsachsener Weg“ aus dem Jahr 1995. Dieser weist das Gebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Laut Nutzungskatalog der BauNVO wären „Anlagen für soziale Zwecke“ in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. Allerdings hat die Gemeinde bei der

Aufstellung des Bebauungsplans von den gesetzlichen Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht und diese eigentlich ausnahmsweise zulässige Nutzungsart, zusammen mit Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Aus heutiger Sicht ist dieser generelle Ausschluss nicht mehr zielführend. Wie Eingangs erläutert, besteht auch in Gewerbegebieten durchaus der Bedarf nach Betreuungseinrichtungen. Somit könnten soziale Einrichtungen wie z.B. eine Kleinkinderbetreuung den Bedürfnissen von Angehörigen ansässiger Betriebe unmittelbar dienen. Als ergänzende Einrichtung wären sie somit auch gebietsverträglich.

Zielsetzung der Bebauungsplanänderung besteht darin, „Anlagen für soziale Einrichtungen“ künftig ausnahmsweise zulässig zu erklären. Darüber hinausgehend sollen künftig auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sein. Somit könnten künftig beispielsweise auch private Pflegedienste oder Massagepraxen im Gewerbegebiet zugelassen werden.

Die Änderung bezieht sich somit nur auf eine Unterart der Nutzung.

Weiterhin sollen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke ausgeschlossen bleiben. Die Einrichtung von Gebetshäusern, Kulturzentren und sonstigen Veranstaltungsräumen widerspricht der bestehenden Gebietscharakteristik, die sich durch überwiegend kleinere Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen darstellt. Auch in Zukunft soll das Gebiet schwerpunktmäßig solchen arbeitsplatzintensiveren Nutzungen vorbehalten bleiben.

Alle sonstigen Festlegungen des Bebauungsplans und der 2. Änderung sollen unverändert fortbestehen. Seitens der Gemeinde wird kein Bedarf für weitere Anpassungen des Planwerks gesehen.

3. Geplante Änderung

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft nur die bisherige Ziffer 1.1.2. der schriftlichen Festsetzungen. Alle sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie die Planzeichnung gelten unverändert fort und werden nicht geändert.

Bisher geltende Festsetzung Ziffer 1.1.2

*„Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2,3 BauNVO
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten
nicht zulässig.“*

Neu formulierte und künftig geltende Festsetzung Ziffer 1.1.2

„Im Gewerbegebiet sind folgende Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr.2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten“

Damit bleiben die „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ gemäß § 8 BauNVO im ausnahmsweise zulässigen Katalog von § 8 Abs. 3 BauNVO enthalten.

Die Ausnahme kann nach Auffassung der Verwaltung dann in Betracht kommen, wenn durch die geplante Anlage aufgrund ihrer Größe und Ausstrahlung der Gebietscharakter insgesamt gewahrt bleibt.

4. Entwicklungsgebot/Raumordnung/Flächennutzungsplan

Die geplante Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans wirkt sich weder auf raumordnerische Ziele und Grundzüge noch auf Darstellungen des Flächennutzungsplans aus.

Das Gewerbegebiet ist bereits als Bestand sowohl im Einheitlichen Regionalplan der Region Rhein-Neckar als auch im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim dargestellt. Die Änderung steht somit im Einklang mit der Raumordnung und entspricht dem Entwicklungsgebot.

5. Verfahren und Vorprüfung im Einzelfall

Es ist beabsichtigt, den oben genannten Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern. Aufgrund der Größe des Plangebietes (überbaubare Grundstücksfläche größer als 20.000 m²) ist eine Vorprüfung im Einzelfall gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB notwendig. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 7,5 ha. Unter Berücksichtigung einer GRZ von 0,7 und unter Abzug der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen ergibt sich daraus eine Grundfläche von rund 35.000 m².

Die Vorprüfung hat stattgefunden (siehe Anlage). Im vorliegenden Fall sind die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB hinsichtlich der Umweltaspekte erfüllt.

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB im beschleunigten Verfahren im vorliegenden Fall nicht erforderlich sind.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet, Auf dem Großsachsener Weg“, 4. Änderung

Das Maß der Nutzung wird nicht geändert, es können sich somit auch keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Änderung der Unterart der Nutzung für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben. Auf eine Bilanzierung und einen Ausgleich kann deshalb ebenfalls verzichtet werden.

Auch in Bezug auf artenschutzrechtliche Themen ergeben sich durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans, die lediglich auf die Anpassung der Nutzungsart abzielt, kein weiterer Prüfungsbedarf.

Heddesheim, den 08.05.2019



Kessler
Bürgermeister



Anlage zur Begründung

Vorprüfung des Einzelfalls

a) Verfahren

Es ist beabsichtigt, den oben genannten Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu ändern. Aufgrund der Größe des Plangebietes (überbaubare Grundstücksfläche größer als 20.000 m²) ist eine Vorprüfung im Einzelfall gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB notwendig.

Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind, dass

- es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt,
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebiete bestehen,
- die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO weniger als 7,0 ha beträgt,
- nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach UVwG unterliegen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vorliegenden Fall sind die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB hinsichtlich der Umweltaspekte erfüllt.

Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Ausführungen sind die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB im beschleunigten Verfahren im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

b.) Lage und städtebauliche Daten

Das Plangebiet befindet sich in Heddesheim und liegt unmittelbar nördlich der Großsachsener Straße .

Größe des Geltungsbereichs :	ca. 75.000 m ² (7,5 ha)
festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ):	0,7
zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO:	ca. 35.000 m ² (3,5 ha)

c.) Vorprüfung des Einzelfalls

Bei der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach BauGB geht es um eine überschlägige Abschätzung, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Zu berücksichtigen sind solche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB abwägungserheblich sind. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind in der Vorprüfung des Einzelfalles die Merkmale des Vorhabens sowie die Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete darzustellen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls dokumentiert, ob mit der Änderung des Bebauungsplans erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind, die eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich machen.

Die entsprechenden Prüfunterlagen werden hiermit vorgelegt. Die Vorprüfung wird in Form einer tabellarischen Beschreibung und Bewertung vorgenommen. Sie folgt der Systematik und Nummerierung der Anlage 2 zum Baugesetzbuch.

Nr.	Gesetzlich vorgegeben Kriterien	Erläuterung/Hinweise	Voraussichtliche Erheblichkeit
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Es werden durch den Bebauungsplan keine anderen Zulässigkeiten von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.	nein
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Durch den Bebauungsplan werden keine anderen Pläne und Programme beeinflusst.	nein
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Es wird lediglich eine als Gewerbegebiet genutzte Fläche hinsichtlich der Unterart einer Nutzung überplant.	nein

1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Zum jetzigen Zeitpunkt wird keine Zulässigkeit von Vorhaben (z. B. Ansiedlung einer Firma) vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine besondere umweltbezogene Problematik oder erhebliche Mehrbelastung sind nicht erkennbar.	nein
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und Europäischer Umweltvorschriften	nein
2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Auswirkungen durch die Planänderung sind nicht zu erwarten.	nein
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Nicht gegeben.	nein
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Aufgrund der bestehenden Nutzung als Gewerbegebiet bestehen nutzungstypische, jedoch keine erhöhten Risiken für die Umwelt und den Menschen.	nein
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Auswirkungen durch die Planänderung sind nicht zu erwarten.	nein
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen	Das Plangebiet ist ohne besondere ökologische Sensibilität und die Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf die	nein

	Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	ausnahmsweise Zulässigkeit der Unterart einer Nutzung.	
2.6	folgende Gebiete		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen	nein
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Nicht betroffen	nein
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Nicht betroffen	nein
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen	nein
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen	nein
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des WSG 039-Mannheim-Käfertal, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden. Durch die Änderung des Bebauungsplans ist das WSG nicht betroffen.	nein
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht gegeben	nein

2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	Von dem vorliegenden B-Plan der Innenentwicklung sind keine negativen Wirkungen zu erwarten.	nein
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Keine bekannt	nein

d) Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Nach Abprüfung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Prüfkriterien und Merkmale wird festgestellt, dass die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorruft. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in dem Bauleitplanverfahren nicht erforderlich. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewendet werden. Da die Grundfläche mehr als zwei Hektar beträgt, wäre ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich. Da allerdings das Maß der Nutzung nicht geändert wird, können sich auch keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Änderung der Nutzungsart für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben. Auf eine Bilanzierung und auf einen Ausgleich kann deshalb verzichtet werden.

