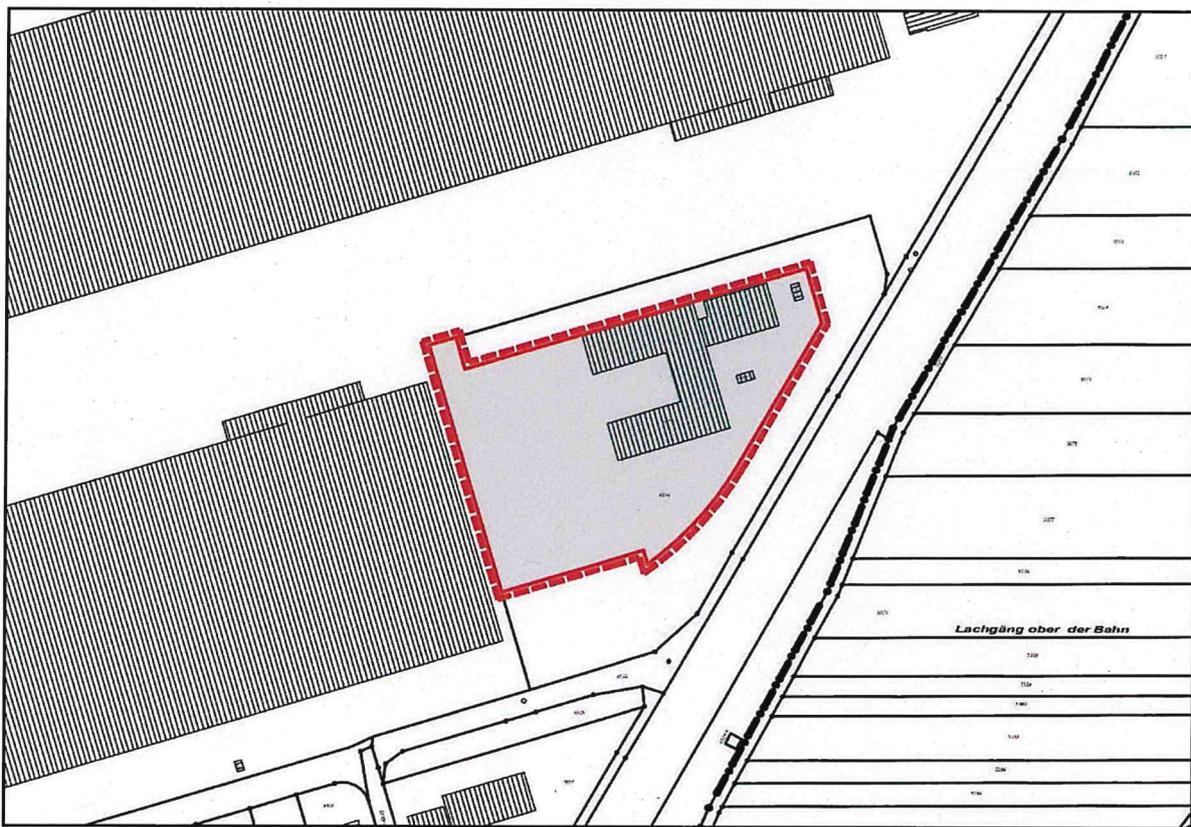




GEMEINDE HEDDESHEIM

Bebauungsplan



„Nördlich der Benzstraße“- 2. Änderung

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
ohne Umweltbericht

SATZUNG IN DER FASSUNG VOM 15.10.2020

bestehend aus:
Planzeichnung
Begründung

Gemeinde Heddesheim

Bebauungsplan „Nördlich der Benzstraße“ - 2. Änderung
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

SATZUNG

Bebauungsplan „Nördlich der Benzstraße“ - 2. Änderung **im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht**

Nach § 10 i.V.m. § 13a BauGB des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist sowie § 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259) hat der Gemeinderat der Gemeinde Heddesheim den Bebauungsplan „Nördlich der Benzstraße“ - 2. Änderung am 15.10.2020 als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Er umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 6514 und besitzt eine Größe von ca. 9.282 m² und ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile der Satzung:

Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 15.10.2020, Maßstab 1:1.000.

Beigefügter Teil: Begründung.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Heddesheim, den **21. Okt. 2020**

Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann
Im Erlengrund 27, 35510 Butzbach
Tel.: 06033/7445412


Der Bürgermeister
Michael Kessler



Planverfasser



PLANZEICHEN (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)
 - VI Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
 - OK 24 Max. Gebäudehöhe (Oberkante) in m über Bezugspunkt
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Einfahrtbereich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Anpflanzen: Bäume und Sträucher
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Maßangabe in Meter
- Hinweise
 - Gebäudebestand
 - Wasserschutzgebiet Zone IIIb
 - Freihaltefläche für Gleisanlagen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans (gesondertes Plangenehmigungsverfahren)

TEXTLICHE ÄNDERUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 + 8 BauNVO)
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen nicht zulässig sind.

HINWEIS

Die sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Nördlich der Benzstraße" vom 28.11.2010 behalten auch für den Geltungsbereich der 2. Änderung ihre Gültigkeit.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB vom Gemeinderat der Gemeinde Heddesheim am 25.06.2020 beschlossen.
 Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 06.08.2020.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
 Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstiger Träger nach § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13a (2) BauGB verzichtet.
 Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde mit Anschreiben vom 10.08.2020 durchgeführt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
 Auf die frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13a (2) BauGB verzichtet.
 Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gegeben. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 06.08.2020.
 Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 14.08.2020 bis einschließlich 15.09.2020.

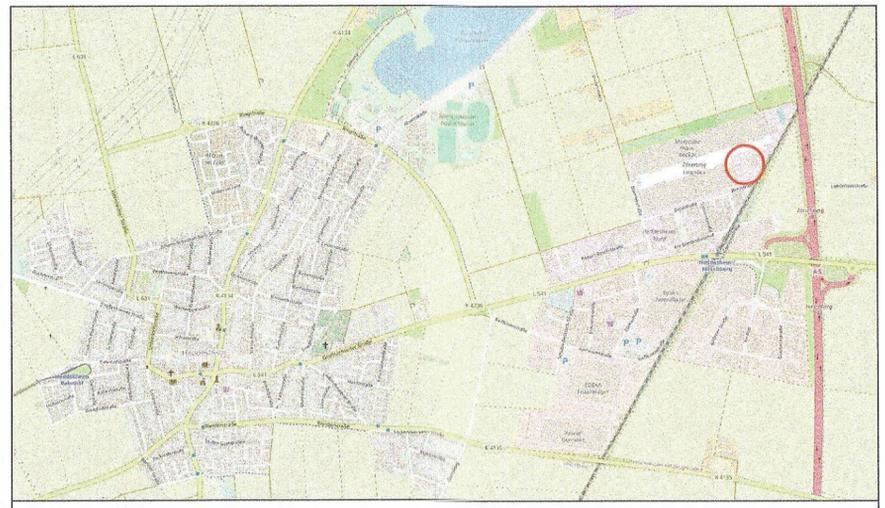
SATZUNGSBESCHLUSS
 Der Gemeinderat der Gemeinde Heddesheim hat den Bebauungsplan am 15.10.2020 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNGSVERMERK
 Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Bürgermeisteramt Heddesheim, den 21. Okt. 2020 Kessler (Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG
 Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich am 22. Okt. 2020

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
 Bürgermeisteramt Heddesheim, den 22. Okt. 2020 Kessler (Bürgermeister)



Lageplan © OpenStreetmap-Mitwirkende

GEMEINDE HEDDESHEIM

Bebauungsplan

"Nördlich der Benzstraße"

2. Änderung

Maßstab:	1:1.000	Datum:	15. Oktober 2020	Gezeichnet:	us
----------	---------	--------	------------------	-------------	----

Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann
(Freischaffender Stadtplaner AKH)

Im Erlengrund 27 35510 Butzbach
 (0 60 33) 7 44 54 12
 (0 175) 223 16 10
 mail@ulrich-stuedemann.de
 www.ulrich-stuedemann.de



Gemeinde Heddesheim

Bebauungsplan

„Nördlich der Benzstraße“ - 2. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

15. Oktober 2020



Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann
(Freischaffender Stadtplaner AKH)

Im Erlengrund 27 35510 Butzbach

 (06033) 7445412

 (0175) 2231610

 mail@ulrich-stuedemann.de
 www.ulrich-stuedemann.de

Inhaltsverzeichnis

1.	EINLEITUNG.....	2
1.1	Anlass und Ziel der Änderung	2
1.2	Geltungsbereich der 2. Änderung	2
2.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	4
2.2	Regionalplan / Flächennutzungsplan.....	7
2.3	Überörtliche Fachplanungen	7
2.4	Sonstige rechtliche Vorgaben.....	7
3.	ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNGEN	7
4.	UMWELTBELANGE.....	9
5.	PLANVERFAHREN, ABWÄGUNG.....	10
5.1	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	10
5.2	Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen.....	10
5.3	Abwägung.....	11

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Änderung

Der seit dem 18.11.2010 rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlich der Benzstraße“ umfasst eine rund 20,8 ha große Fläche im Gewerbegebiet Heddesheim. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Logistikzentrums geschaffen, welches inzwischen fertiggestellt ist.

Im Zuge der Umsetzung der Planung erfolgte im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplans im Bereich am Brunnenweg vor der Halle A die Einrichtung einer zusätzlichen Aufstellfläche für anliefernde Lkw, im Osten des Betriebsgeländes die Verlegung eines Wirtschaftsweges sowie eine Anpassung der Pflanzfestsetzungen zwischen Brunnenweg und der Halle F.

Der zwei- bis dreigeschossige Verwaltungsbau wurde 2013 fertiggestellt. Westlich des Verwaltungsbaus war ursprünglich ein Parkhaus geplant, welches jedoch nicht benötigt wurde. Die erforderlichen Stellplätze konnten auf einem ebenerdigen Parkplatz errichtet werden.

In den vergangenen acht Jahren, seit der Realisierung des Logistikzentrums und des Verwaltungsgebäudes der pfenning Unternehmensgruppe in Heddesheim, haben sich die auf dem Gelände angesiedelten Unternehmen erfolgreich entwickelt und ein deutliches Wachstum erzielen können. Ausdruck dieses Wachstums ist jedoch auch eine zunehmende räumliche Enge in den Verwaltungsbereichen.

Die Nutzer des Verwaltungsgebäudes, die Unternehmen der pfenning Gruppe sowie die Gigaton GmbH, beabsichtigen in dem Neubau Arbeitsplätze für ca. 50 Mitarbeiter/innen herzustellen, die Gemeinschaftsflächen auszubauen und ein in die Zukunft gerichtetes und attraktives Nutzungskonzept herbeizuführen.

Ziel der Planung ist die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans an die vorgesehenen Änderungen. Weiterhin soll in diesem Bereich eine Möglichkeit geschaffen werden, Gewerbebetriebe und Dienstleistungen anzusiedeln, die nicht ausschließlich auf die Logistiksparte ausgerichtet sind. Daher soll für den Teilbereich der 2. Änderung eine Umnutzung in ein Gewerbegebiet erfolgen.

1.2 Geltungsbereich der 2. Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf das Flurstücks 6514 im Osten am Ende der Benzstraße. Hier verläuft die Zufahrt zur Verwaltung.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt 15.582 m².



Abbildung 1: Blick von Norden auf die Zufahrt zum Verwaltungsbau (links), rechts die Stellplätze und angrenzende Lagerhalle

Abbildung 2: Blick von Osten auf den Standort des geplanten Neubaus

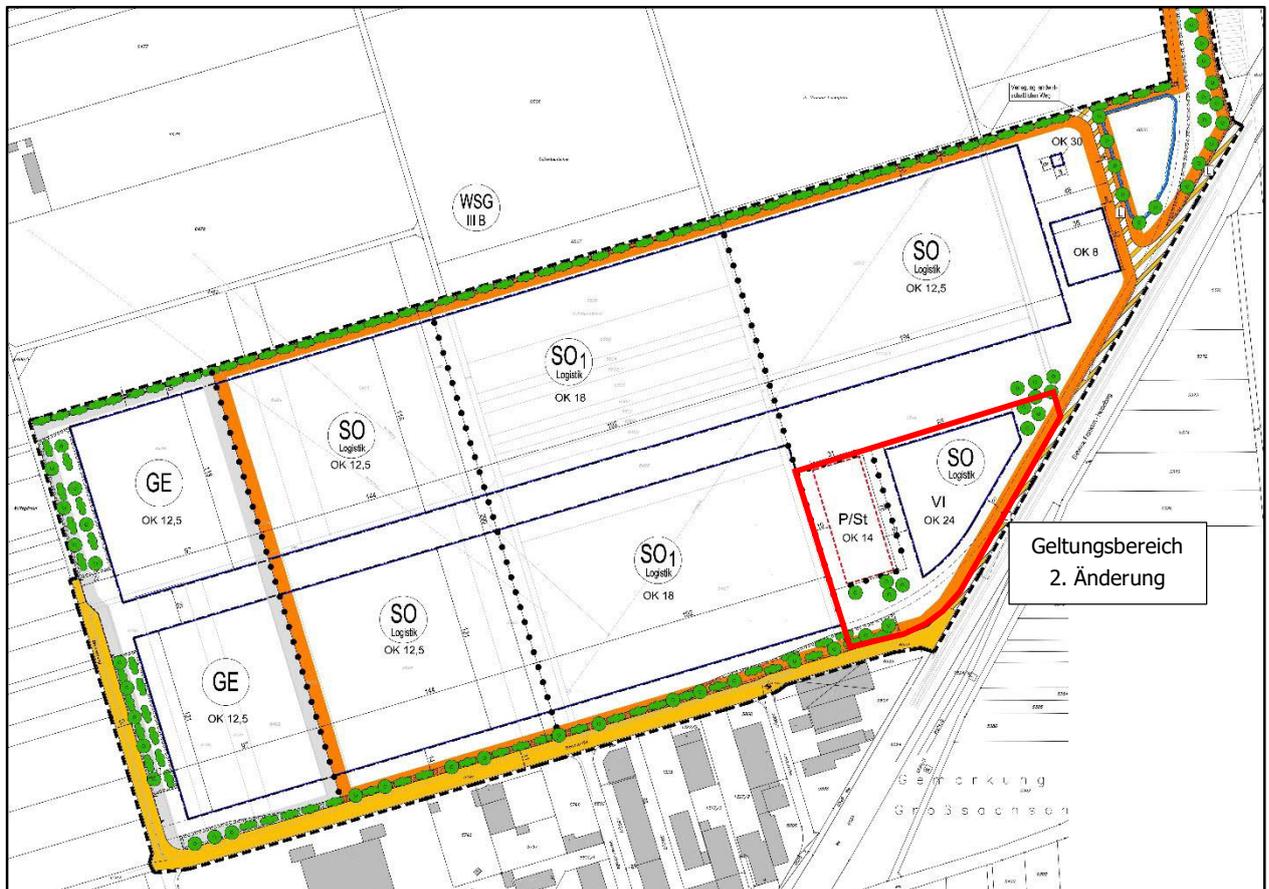


Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Benzstraße“ mit Abgrenzung der 2. Änderung

In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Die Planung dient der Nachverdichtung (Ergänzung des Verwaltungsbaus) und der Anpassung (Gewerbegebiet statt Sondergebiet Logistik) innerhalb es bestehenden Bebauungsplangebietes.

Folgende Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens müssen erfüllt sein:

- Die zulässige Grundfläche muss unter 20.000 m² liegen, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baufläche (Gewerbegebiet) besitzt eine Größe von 15.582 m², so dass die zulässige Grundfläche in jedem Fall unter 20.000 m² liegt. Mit der Kumulationsregelung soll ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren rechtsmissbräuchlich in mehrere, kleinere Verfahren aufgespalten wird, um jeweils Werte von unterhalb von 20.000 m² Grundfläche zu erhalten. Ein solcher Zusammenhang kommt jedoch nur zwischen einem oder mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Betracht, nicht aber bei einer Kumulation eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB mit einem sonstigen Bebauungsplan (im „Normalverfahren“, also mit Umweltprüfung). Im räumlichen Umfeld sind derzeit keine weiteren Bauleitplanverfahren anhängig.

➤ Voraussetzung erfüllt

- Durch den Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m² im Innen- und Außenbereich.

➤ Voraussetzung erfüllt

- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen.

Natura-2000 Gebiete sind in der näheren Planumgebung nicht vorhanden.

➤ Voraussetzung erfüllt

- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels EWG_RL_2012_18 Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung erfolgt keine Nutzungsänderung in dem Sinne, dass eine schutzbedürftigere Nutzung hinzukommt. Zudem gelten die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Störfallbetrieben innerhalb des Betriebsgeländes weiter.

➤ Voraussetzung erfüllt

Die vorliegende Planung erfüllt somit insgesamt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

§ 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

2.2 Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist das ca. 1,5 ha umfassende Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe gekennzeichnet. Belange der Raumordnung stehen somit nicht entgegen.

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim wurde am 02.03.2020 von der Verbandsversammlung beschlossen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist Teil einer gewerblichen Baufläche (G) - Bestand und somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus FNP entwickelt.

2.3 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen, Abbauflächen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind nicht bekannt.

2.4 Sonstige rechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt in einem Wasserschutzgebiet der Zone III b („Mannheim-Käfertal“, Verordnung vom 19.05.2009).

Sonstige Schutzgebiete - wie Landschafts-, Naturschutz- oder Natura2000-Gebiete - sind von der Planung nicht betroffen.

Die Belange des Denkmalschutzes (Bodendenkmäler) und der Kampfmittelräumung wurden vor Umsetzung der Planung berücksichtigt, die entsprechenden Untersuchungen sind bereits abgeschlossen.

3. ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNGEN

Für den geplanten Neubau des Verwaltungsgebäudes ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich, da an dem geplanten Standort gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan lediglich eine Fläche für Stellplätze bzw. Parkhaus festgesetzt ist. Dabei wird auch die Fläche für das Parkhaus als überbaubare Fläche festgesetzt und gegenüber der Ursprungsplanung eine zusätzliche moderate Erweiterung des Baufensters geschaffen.

Die bisherige bebaubare Fläche (Baufenster mit 4.470 m² einschließlich Fläche für Parkhaus mit 2.356 m² = 6.826 m²) wird um 2.181 m² auf 9.007 m² erhöht.

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks bleibt jedoch unverändert, da die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,6) weiterhin gilt und eingehalten wird.

Alle erforderlichen Stellplätze können ebenerdig auf dem Betriebsgelände nachgewiesen werden.

Der geplante Neubau hat eine Grundfläche von ca. 915 m² und passt sich hinsichtlich der Höhe (dreigeschossig) an den vorhandenen Verwaltungsbau an. Er wird durch einen eingeschossigen Verbindungsgang an das Bestandsgebäude angeschlossen. Zwischen beiden Gebäuden wird die bereits vorhandene Frei- und Aufenthaltsfläche großzügig erweitert. Da die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten sechs Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von max. 24 m bleiben für dieses Teilgebiet weiterhin gültig.

Im Sondergebiet „Logistikzentrum“ sind nur Betriebe des Speditionsgewerbes mit dazugehörigen Nutzungen zulässig. Daher sind gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen, die nicht in einem Zusammenhang mit der Logistikbranche stehen, nicht zulässig. Um hier für die Zukunft eine flexiblere Nutzung des Verwaltungsgebäudes (z.B. durch Vermietung von Büroräumen) und auch sonstige Gewerbe und Dienstleistungen zu ermöglichen, erfolgt eine Festsetzung als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO). Eine Gewerbegebietsfläche ist auch im Ursprungsplan im Westteil des Gebietes bereits vorhanden.

Der Neubau wird an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Ein Ausbau des Netzes bzw. der Versickerungsflächen auf dem Betriebsgelände ist nicht erforderlich.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten auch für den Bereich der 2. Änderung unverändert. Aus dem Nutzungskatalog für Gewerbegebiete werden lediglich Tankstellen zusätzlich ausgeschlossen, da auf dem Betriebsgelände bereits eine solche vorhanden ist. Auch die sonstigen zeichnerischen Festsetzungen (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Einfahrtbereich und Freihaltefläche für Bahngleis) werden aus dem Altplan übernommen.

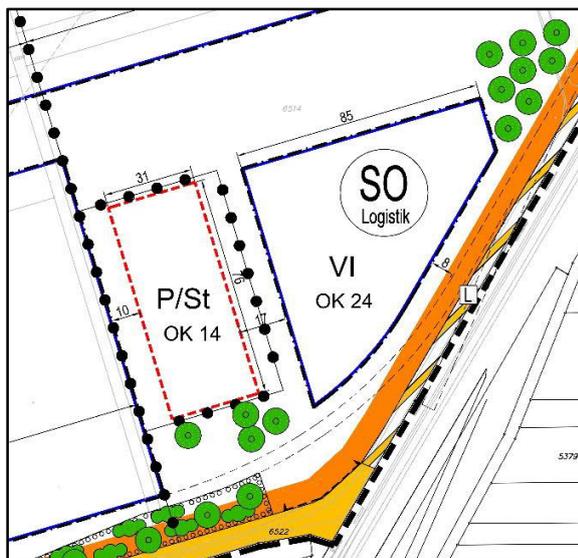


Abbildung 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan

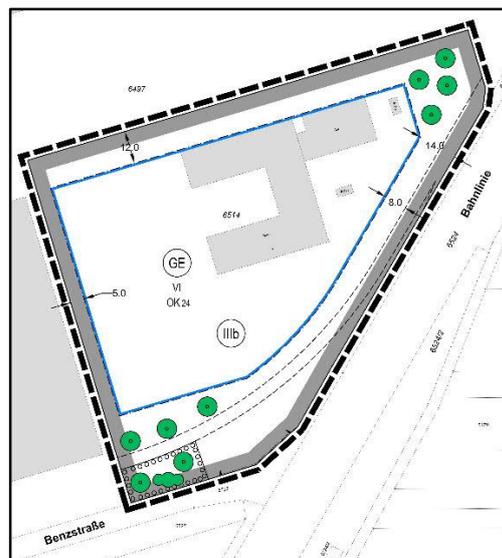


Abbildung 6: 2. Änderung

4. UMWELTBELANGE

Da die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt formal die Umweltprüfung sowie die Erstellung des Umweltberichts. Betroffene Umweltbelange sind jedoch auch im beschleunigten Verfahren abwägend zu berücksichtigen.

Durch die geplante Änderung sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange zu erwarten. Der Neubau wird auf bereits versiegelten Flächen (Parkplatz) errichtet, so dass der Eingriff in den Boden minimiert ist. Zudem wird die bauliche Ausnutzung des Flurstücks 6514 insgesamt nicht erhöht und die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte GRZ eingehalten. Die Entwässerung des Gebäudes ist gesichert (Anschluss an das bestehende Kanalsystem bzw. Ableitung des Niederschlagswassers in die Versickerungsflächen auf dem Betriebsgelände). Da auch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans weiterhin gelten, ergibt sich gegenüber dem rechtlich zulässigen Bestand kein wesentlicher zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Es werden lediglich kleinere Pflanzflächen mit Bäumen des Parkplatzes beansprucht, wobei die Bäume an anderer Stelle des Grundstücks verpflanzt oder neu gepflanzt werden.

Hinsichtlich des Ortsbildes können gegenüber der Ursprungsplanung auf einer Fläche von ca. 4.500 m² zusätzliche Gebäude mit einer max. Höhe von 24 m errichtet werden, wobei auf 2.356 m² bereits nach dem alten Plan ein Parkhaus mit einer Höhe von 14 m zulässig war. Insgesamt stellt diese mögliche Erhöhung des Bauvolumens keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dar, da der Bereich bereits durch eine großflächige Hallenbebauung geprägt ist, am Ortsrand neben Bahnlinie und Autobahn liegt und auch keine schutzwürdigen Nutzungen (z.B. Wohnbebauung) beeinträchtigt werden.

Grundsätzlich kommt eine Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen oder Satzungen in Betracht, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans oder der Satzung das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird. Im Rahmen des Bauleitplan- oder Satzungsverfahrens ist jedoch bereits möglichst festzustellen, dass der Bebauungsplan bzw. die Satzung nicht zwangsläufig auf Grund artenschutzrechtlicher Bestimmung vollzugsunfähig und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam sind. Somit ist im Verfahren zu prüfen, ob einer Planrealisierung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Das Regenwasserversickerungsbecken im Norden liegt außerhalb des Baufensters. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Zum jetzigen Planungszeitpunkt kann daher noch nicht mit Sicherheit festgestellt werden, ob Teile der Versickerungsbecken für Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden. Sollte sich im Zuge der Baugenehmigungsplanung herausstellen, dass Teilbereiche überbaut werden müssen, ist eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

Die Verlagerung der Prüfung auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ist sachgerecht, da dann die artenschutzrechtlichen Belange im Detail geprüft, entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt und als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen werden können.

Selbst wenn in die Randbereiche als möglicher Lebensraum von Zauneidechsen eingegriffen wird, stellt dies kein unüberwindbares Hindernis bei der Plan-umsetzung dar, da die potenziell betroffenen Flächen nur einen Teillebensraum von Einzelindividuen der Zauneidechse darstellen und genügend Flächen innerhalb des Betriebsgeländes für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Durch die Planung ist nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, da Mitarbeiter/-innen teilweise aus dem Bestand in den Neubau umziehen und die Anzahl der Stellplätze insgesamt - gegenüber der Ursprungsplanung mit Parkhaus - reduziert wird.

5. PLANVERFAHREN, ABWÄGUNG

5.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Benzstraße“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	25.06.2020
Offenlegungsbeschluss des Gemeinderates	25.06.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	06.08.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	14.08.2020 bis 15.09.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB, Anschreiben vom	10.08.2020
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	15.10.2020

5.2 Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen

Beteiligung	Anzahl der Beteiligten	Anzahl der eingebrachten Stellungnahmen	Davon abwägungsrelevant
§ 3 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung	0	-
§ 4 Abs. 2 BauGB		20	9

5.3 Abwägung

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, die im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Dies betrifft die Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG, die Löschwasserversorgung, Anforderungen an den Brandschutz, Berücksichtigung von Versorgungsleitungen, das Vorgehen beim Auffinden von Altlasten, sowie den Grundwasserschutz und die Versickerung von Niederschlagswasser. Für den Bebauungsplan ergab sich hieraus jedoch kein Festsetzungserfordernis.

Weiterhin wurde auf den sogenannten „Konsultationsabstands“ zu einem Betriebsbereich nach der Störfallverordnung hingewiesen. Hierzu hat das zuständige Regierungspräsidium Karlsruhe (Abteilung 5 Umwelt) mit Schreiben vom 03.09.2020 mitgeteilt, dass es sich bei dem neuen geplanten Verwaltungsgebäude nicht um eine schutzbedürftige Nutzung nach § 3 Abs. 5d BImSchG, für die das Abstandsgebot zu beachten ist, handelt.

Es wurde angeregt, eine Aussage zu den Festlegungen der Regionalplanung aufzunehmen bzw. zur Einhaltung des Anpassungsgebots nach § 1 Abs. 4 BauGB. Diese Anregung wurde in Kapitel 2.2 aufgenommen.

Es wurde ein Artenschutzgutachten für die Zauneidechse gefordert. Hierzu wurde festgestellt, dass eine entsprechende Untersuchung erst auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sinnvoll ist (vgl. Kapitel 4).

Des Weiteren wurden Hinweis zum Denkmalschutz und zu Wasserschutzgebieten vorgebracht. Diese sind jedoch bereits im ursprünglichen Bebauungsplan berücksichtigt worden.