

Stand: 29.04.2021

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Gemeinde Friesenheim
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Im Weiertfeld II, 1. Änderung“**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A EINLEITUNG	3
1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1 Anlass der Aufstellung	3
1.2 Art des Bebauungsplans	3
1.3 Verfahrensart	3
1.4 Aufstellungsverfahren	4
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	5
2.1 Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2 Artenschutz	5
2.3 Hochwasserschutz	5
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2 Ausgangssituation	7
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN	10
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2 Raumordnung und Landesplanung	10
4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
TEIL B PLANUNGSBERICHT	12
5. PLANUNGSKONZEPT	12
5.1 Ziele und Zwecke der Planung	12
5.2 Städtebauliches Konzept	12
6. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	12
6.1 Bebauung	12
6.2 Verkehr	14
6.3 Technische Infrastruktur	14
6.4 Grünkonzept	14
6.5 Immissionsschutz	14
6.6 Umweltbelange	14
6.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	14
7. AUSWIRKUNGEN	15
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	15
7.2 Verkehr	15
7.3 Ver- und Entsorgung	15
8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	15
8.1 Entschädigungen	15
8.2 Planungsrecht	15

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "IM WEIERTSFELD II"	6
ABBILDUNG 2: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 3: BEBAUUNGSPLAN „IM WEIERTSFELD II“, RECHTSVERBINDLICH SEIT DEM 13.07.2000, MIT EINTRAGUNG DER ÄNDERUNGSBEREICHE	10
ABBILDUNG 4: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE FRIESENHEIM (AUSZUG); QUELLE: GEMEINDE FRIESENHEIM; EIGENE DARSTELLUNG	11

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Der Bebauungsplan „Im Weiertfeld II“ ist seit dem 13.07.2000 rechtsverbindlich. Die Baugrundstücke entlang der Bundesstraße 3 sind im Bebauungsplan als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Möbel- und Teppichbranche festgesetzt. In diesem Bereich befinden sich ein Küchengeschäft sowie ein Fitnessstudio.

Vorgesehen ist nun, das verbliebene Baugrundstück des Sondergebietes ebenfalls einer baulichen Nutzung zuzuführen. Angestrebt wird die Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung. Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan „Im Weiertfeld II“ ein Leitungsrecht festgesetzt. Diese Fläche wurde jedoch nie in Anspruch genommen. Aus diesem Grund kann das Leitungsrecht aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden.

1.2 Art des Bebauungsplans

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

Dieser qualifizierte Bebauungsplan wird punktuell 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 in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und liegt innerhalb des Siedlungsbereichs. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll ein bislang unbebautes Grundstück einer Bebauung zugeführt werden.	Ja	Ja
2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²? Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Änderung der Grundflächenzahl vorgenommen.	Ja	Ja

Begründung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 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 „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE). 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 Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 20.07.2020 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Im Weiertsfeld II“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde am 20.07.2020 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Stand 12.05.2020 wurde vom 17.08.2020 bis zum 18.09.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt in KW 32 vom 06.08.2020 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 12.08.2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Stand 12.05.2020 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf der Bebauungsplanänderung in folgenden Punkten geändert:

- Ausschluss Einzelhandelsbetriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben als „Handwerkerprivileg“,
- Ausschluss Fremdwerbung im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe).

Der geänderte Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Stand 20.01.2021 wurde vom Gemeinderat am 22.02.2021 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der überarbeitete Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Stand 20.01.2021 wurde vom 15.03.2021 bis zum 16.04.2021 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 04.03.2021 bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.03.2021 zur Stellungnahme zur geänderten Planung 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 17.05.2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Für den Änderungsbereich ist bislang ein Sondergebiet mit der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Möbel- und Teppichbranche festgesetzt. Ein Küchengeschäft besteht im Plangebiet. Die Ansiedelung weiterer Einzelhandelsbetriebe der Möbel- und Teppichbranche ist jedoch nicht mehr vorrangiges Ziel der Gemeinde Friesenheim. Vielmehr soll die Nutzung auch für andere Gewerbebetriebe geöffnet werden. Aus diesem Grund ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt.

Ein Sommer- oder Winterquartier von Fledermausarten ist im Bereich der Bebauungsplanänderung nicht vorhanden. Es wurden ebenfalls keine Hinweise auf höhlenbrütende Vogelarten und auf Eidechsen festgestellt. Ein Vorkommen ist sehr unwahrscheinlich. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten die zur Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG führt ist nicht gegeben.

2.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung der Bebauungsplanänderung kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀). Der Änderung des Bebau-

ungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich



Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Weiertsfeld II"

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich der Änderung umfasst den Bereich des bisherigen Sondergebiets sowie Leitungsrechts auf verschiedenen Baugrundstücken.

Die 1. Änderung umfasst die Grundstücke 10895 (teilweise), 10896 (teilweise), 10897, 10898, 10899, 10900 (teilweise), 10901, 10902, 10903, 10904, 10905 (teilweise), 10906, 10906/1, 10906/2 der Gemarkung Friesenheim.

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung



Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Änderungsbereichs; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Änderungsbereich des Sondergebiets befinden sich bereits zwei Gewerbebetriebe (Küchenstudio, Fitnessstudio).

Im Änderungsbereich des Leitungsrechts befinden sich Misch- und Wohnbaugrundstücke.

3.2.3 Kulturdenkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das noch unbebaute Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Friesenheim.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Die Geländeoberfläche ist weitgehend eben ausgebildet und liegt auf einer Höhe von etwa 158 m+NN.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Das Plangebiet befindet sich in der Lahr-Kenzinger Schwemmlößebene. Diese wird charakterisiert durch mächtige Lößlehm-Bedeckung und im Untergrund mächtige Kies- und Sandablagerungen.

Hinweise auf Bodenbelastungen liegen der Gemeinde Friesenheim nicht vor.

3.2.7 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand liegt bei etwa 3 - 5 m.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Das Plangebiet ist Schallimmissionen der Bundesstraße 3 ausgesetzt. Für die Ermittlung der Lärmpegelbereiche wurde seinerzeit eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurde entlang der Bundesstraße 3 die zweigeschossige Riegelbebauung festgesetzt, die hierbei auch als Schallschirm für die östlich angrenzende (Wohn-)Bebauung dient. Auch für mögliche Betriebswohnungen kann diese Riegelbebauung den Schallschutz darstellen. Dies wird beispielsweise deutlich an der bestehenden Betriebswohnung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 10906/1. Dieses wurde auf der lärmabgewandten Seite errichtet.

Durch die im Jahr 2019 angeordnete Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h wurde eine Lärminderung von 2,5 dB(A) erreicht. Zu berücksichtigen ist, dass es sich um ein Gewerbegebiet handelt, in dem nur betriebsbezogenes Wohnen zulässig ist. Im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe besteht darüber hinaus bei der Errichtung von Betriebswohnungen, diese auf der lärmabgewandten Seite zu errichten oder mit entsprechender Schalldämmung zur Bundesstraße 3 hin. Weitergehende Festsetzungen werden daher in der Bebauungsplan-Änderung nicht vorgesehen.

3.2.9 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Kronenstraße (Bundesstraße 3) und der Geroldsecker Straße.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 3 (Kronenstraße), so dass Grundstückszufahrten ausgeschlossen sind. Für das südliche Baugrundstück jedoch hat das Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, mit Schreiben vom 21.04.2004 einer direkten Zufahrt zur Bundesstraße 3 zugestimmt. Die Zufahrt muss am südlichen Rand des Baugrundstücks liegen. Die Sichtfelder sind bei der Ausgestaltung der privaten Zufahrt zu beachten.

Die übrigen Baugrundstücke werden über die Geroldsecker Straße erschlossen.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Friesenheim angeschlossen.

3.2.12 Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.2.13 Natur | Landschaft | Umwelt

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

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan „Im Weiertsfeld II“ seit dem 13.07.2000 rechtsverbindlich.



Abbildung 3: Bebauungsplan „Im Weiertsfeld II“, rechtsverbindlich seit dem 13.07.2000, mit Eintragung der Änderungsbereiche

Im Sondergebiet sind bislang ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe der Möbel- und Teppichbranche bis zu einer Verkaufsfläche von 4.000 m² zulässig. Hiervon können bis maximal 200 m² als Verkaufsfläche für branchenübliche Randsortimente genutzt werden.

Der Bereich des bislang festgesetzten Leitungsrechts ist von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen.

Der Wendeplatz am Ende der Stichstraße wurde abweichend des Bebauungsplanes ausgebaut.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche“ nachrichtlich übernommen.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim (Auszug); Quelle: Gemeinde Friesenheim; eigene Darstellung

Die Art der baulichen Nutzung wird nur für den Bereich des Sondergebietes geändert. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim ist für diesen westlichen Änderungsbereich Sonderbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) geplant.

Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Diese Vorgabe wird durch die Änderung des Bebauungsplanes eingehalten. Die nähere Umgebung wird ausschließlich durch Mischgebiete geprägt. Mit der Änderung des Bebauungsplans und der Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung umgebenden Struktur abweicht. Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – sind auszuschließen.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Bebauung des letzten Baugrundstücks im bisherigen Sondergebiet mit einem Gewerbebetrieb. Zu diesem Zweck wird die Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet in eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) geändert.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das bisherige städtebauliche Konzept wird auch mit der Änderung des Bebauungsplanes beibehalten. Entlang der Kronenstraße (Bundesstraße 3) ist, auch als Schallschutz, eine zwingend zweigeschossige, durchgehende Bebauung vorgegeben. Diese Vorgabe wird auch mit der Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

6. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Die bisher als Sondergebiet festgesetzten Baugrundstücke werden in eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO geändert. Die Einschränkung des Gewerbegebietes besteht im zulässigen Emissionsgrad der Gewerbebetriebe. Zugelassen werden nur Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies entspricht dem Emissionsgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO. Durch diese Einschränkung wird erreicht, dass das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) an der umgebenden (Wohn-)Bebauung keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen hervorruft.

Unter Berücksichtigung des zulässigen Emissionsgrades werden im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen.

Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) Betriebswohnungen zugelassen werden. Hierdurch wird die Ansiedelung von wohngebietsverträglichen Gewerbebetrieben unterstützt, ohne dass sich das Plangebiet in ein Mischgebiet entwickelt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Tankstellen. Das Plangebiet liegt am wichtigen nördlichen Ortseingang von Friesenheim. Daher ist eine angemessene bauliche Nutzung von großer Bedeutung. Die Errichtung von selbständigen Lagerhäusern und Lagerplätzen steht diesem Ziel entgegen. Tankstellen werden ausgeschlossen, da direkte Anschlüsse zur Bundesstraße 3 nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen. Die Zufahrt einer Tankstelle könnte daher nur über die Geroldsecker Straße erfolgen, was wiederum zu Störungen des angrenzenden Wohngebietes führen würde. Aus diesem Grund werden Tankstellen ebenfalls ausgeschlossen.

Ebenfalls gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden Anlagen der Fremdwerbung. Dieser Ausschluss ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, weil die Baugrundstücke am sehr stark frequentierten nördlichen Ortseingang liegen. In diesem Bereich ist Ziel der Gemeinde, weiterhin eine sehr hohe städtebauliche Qualität zu erhalten. Das Anbringen von Fremdwerbbeanlagen steht diesem Ziel entgegen. Bereits durch die Festsetzung der

durchgehenden zweigeschossigen Bebauung entlang der Bundesstraße wurde das Ziel einer klaren Raumkante verfolgt. Diese städtebauliche Qualität soll nicht durch eine Vielzahl von Fremdwerbeanlagen aufgeweicht werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Baugrundstücke sollen vorrangig für Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Darüber hinaus führen Vergnügungsstätten häufig zu einer Abwertung des Standortes („trading-down-Effekt“).

Es handelt sich jedoch um den wichtigen nördlichen Ortseingang von Friesenheim, an dem eine hohe städtebauliche Qualität erhalten werden soll. Um diese Ziele zu erreichen, werden die genannten Anlagen und Betriebe ausgeschlossen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) werden Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt, um negative Auswirkungen auf zentralörtliche Versorgungsbereiche zu vermeiden. Ohne einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sind diese bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² allgemein zulässig. Gemäß Plansatz 2.4.4.8 (Z) des Regionalplans sind jedoch mehrere – auch an sich selbstständige, nicht-großflächige – Einzelhandelsbetriebe, als Einzelhandelsagglomeration zu beurteilen. Aus diesem Grund werden Einzelhandelsbetriebe, auch unterhalb der Großflächigkeit, generell ausgeschlossen.

Da das bestehende Küchenstudio durch diese Änderung nur noch Bestandsschutz hätte, wird für diesen Betrieb ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sind die Änderung, Erweiterung oder Erneuerung allgemein zulässig, wenn die Grenze zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird. Üblicherweise wird die Grenze zur Großflächigkeit hierbei überschritten, wenn die Geschossfläche mehr als 1.200 m² beträgt (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Ergänzend wurde durch die Rechtsprechung des BVerwG die Verkaufsfläche mit maximal 800 m² fixiert. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die Verkaufsfläche des bestehenden Küchenstudios aktuell bereits 799 m² beträgt, so dass Erweiterungen der Verkaufsfläche nicht mehr möglich sind.

Ergänzend wird ein sogenanntes Handwerkerprivileg aufgenommen, um den Verkauf von vor Ort hergestellter Waren zu ermöglichen. Hierzu werden Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit einem Betrieb stehen, die der produzierende Betrieb vor Ort herstellt, be- oder verarbeitet oder repariert. Als Obergrenze wird für diese Betriebe eine Verkaufsfläche von maximal 10 % der Grundfläche des Betriebs festgesetzt bzw. eine absolute Verkaufsfläche von maximal 150 m².

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Flächen des bisherigen Leitungsrechts sind bislang von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen. Da das Leitungsrecht nicht mehr erforderlich ist, kann diese Festsetzung herausgenommen werden. Darüber hinaus werden die Baufenster in diesen Bereichen angepasst und entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans durchgehend ausgebildet. Angepasst werden die Baufenster auch im Bereich des Wendeplatzes am Ende der Stichstraße.

6.2 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Hierbei erfolgt die Erschließung der beiden nördlichen Baugrundstücke über die Geroldsecker Straße. Der Anschluss des südlichen, bislang noch unbebauten Baugrundstücks kann direkt an die Kronenstraße (Bundesstraße 3) erfolgen. Dies hat das Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, mit Schreiben vom 21.04.2004, Az. 2511.2-Friesenheim, bestätigt. Auf einer Breite von 7,5 m wird für diesen Abschnitt das Zufahrtsverbot zurückgenommen.

Die Stichstraße der Geroldsecker Straße wurde abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gebaut. Hierbei wurde der Wendepunkt am Ende der Stichstraße mit einer anderen Form und größer ausgebaut. Ziel der Abweichung war, dass Müllfahrzeuge in die Stichstraße einfahren. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in diesem Bereich an den Bestand angepasst.

6.3 Technische Infrastruktur

Entlang der Kronenstraße liegen zwei Abwasserleitungen (Schmutz- und Regenwasser) auf den privaten Baugrundstücken. Diese Leitungen sind über die Eintragung von Leitungsrechten bereits gesichert. In der Änderung des Bebauungsplans werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

6.4 Grünkonzept

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

6.5 Immissionsschutz

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden von Sondergebiet in eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) geändert. Weitergehende Maßnahmen zum Immissionsschutz, als bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen, sind daher nicht erforderlich.

6.6 Umweltbelange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervorgerufen. Die bauliche Inanspruchnahme des noch unbebauten Grundstücks ist bereits durch den Ursprungsbebauungsplan ermöglicht, so dass auch keine darüber hinaus gehende Zulässigkeit einer Bodenversiegelung erfolgt.

6.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) befinden sich bereits Gebäude mit einseitig geneigten Dächern sowie Dachneigungen mit weniger als 22°. Um diese Dachgestaltung auch beim letzten freien Baugrundstück vorsehen zu können, werden im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) auch Flachdächer und einseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 35° zugelassen.

Die Regelung zu den Werbeanlagen wird redaktionell an die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet in eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) angepasst.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die im Plangebiet bestehenden ausgeübten Nutzungen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt.

Für die Nutzungen im Plangebiet war bereits vor der Änderung des Bebauungsplanes die umgebende schutzbedürftige Wohnbebauung maßgeblich. An der Einstufung der umgebenden Bebauung werden keine Änderungen vorgenommen.

Auch durch die Änderung des Sondergebietes in eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ergeben sich für die genehmigten Nutzungen keine Einschränkungen.

In den Bereichen des bisher festgesetzten Leitungsrechts wird die bauliche Nutzung der Baugrundstücke ermöglicht. Dadurch werden die ausgeübten Nutzungen erweitert.

7.2 Verkehr

Auf die Verkehrssituation in Kronenstraße und Geroldsecker Straße hat die Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Auf die Ver- und Entsorgung hat die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Entschädigungen


Durch die geplanten Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

8.2 Planungsrecht

Vorgesehen ist, die Änderung des Bebauungsplanes bis Mitte des Jahres 2021 zur Rechtskraft zu bringen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Diese Berichtigung sollte unmittelbar nach Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung erfolgen.

Friesenheim, **16. Juni 2021**


.....
Erik Weide
Bürgermeister



Lauf, 29.04.2021 Kr-la

ZINK
INGENIEURE

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

Planverfasser




123456789

