



Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Im Weißen Feld, Nr. 2.26 B“

Zur Teiländerung des Bebauungsplans "Im Weißen Feld, Nr. 2.26"

Gemarkung Neckarelz

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 06.06.2019

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
5.	Umfang der Planänderung	5
6.	Auswirkungen der Planung	8
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	8
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	8
6.3	Verkehr	9

1. Anlass und Planungsziele

Die Teiländerung des Bebauungsplans 2.26 wird aufgrund der bereits durchgeführten Verlagerung des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Umspannwerks der Deutschen Bahn AG und der zum Umspannwerk führenden Hochspannungsleitungen erforderlich.

Ziel der Planänderung ist die Anpassung der im Bebauungsplan verzeichneten, das Plangebiet überquerenden 110 kV-Hochspannungsfreileitung samt Schutzstreifen und die Angleichung der daraus abgeleiteten Höhenbegrenzung baulicher Anlagen an die neue Lage des Umspannwerks. Eine an die neue Situation angepasste optimale Nutzung der Gewerbegrundstücke soll damit gewährleistet werden.

Im Zuge der Planänderungen erfolgen zudem weitere Anpassungen des Planwerks an den tatsächlichen Bestand. Zudem soll der bisherige, momentan brachliegende Standort des Umspannwerks für eine gewerbliche Nutzung reaktiviert werden und wird deshalb in das Plangebiet einbezogen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit ca. 22.698 m² innerhalb des Bereichs von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wobei gemäß der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2017 gefasst.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Gewerbegebiet „Im Weißen Feld“ befindet sich nördlich der Bundesstraße B 27/B 292 auf Höhe der Aral-Tankstelle im südlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Neckarelz.

Die Änderung beschränkt sich entsprechend des Planerfordernisses auf den östlichen Teilbereich des Ursprungsplans. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Von der Planänderung umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t): 4470, 4471, 4471/1, 4471/2, 4472 (t), 4473, 5000 (t), 5018 (t), 5020/1, 5022 (t).

Der zu ändernde Planbereich umfasst eine Fläche von 26.645 m². Zusätzlich wird das Areal des bisherigen Umspannwerks mit einer Fläche von 6.230 m² einbezogen. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs der Planänderung umfasst somit ca. 32.875 m².

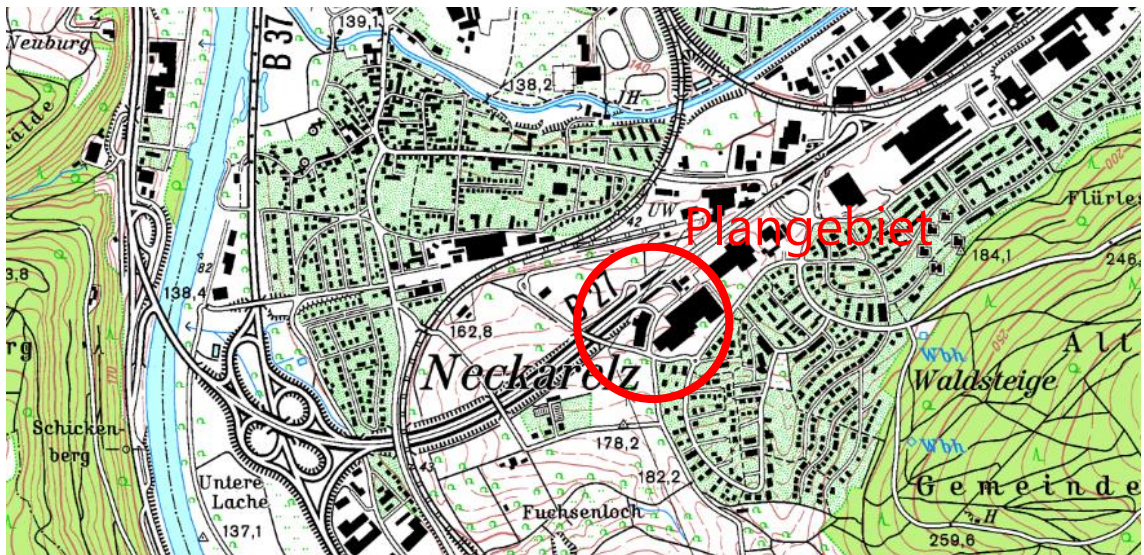


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation



Abb. 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets (Quelle: Google Maps)

Das Gewerbegebiet ist im Bereich der Bebauungsplanänderung bisher unbebaut und geprägt durch Ruderalvegetation und Ablagerung von Erdaushub. Der Erweiterungsbereich wird ebenso durch Ruderalvegetation im Bereich des ehemaligen Umspannwerks sowie einem Gebäude und einer südlich verlaufenden Hecke geprägt. Die 110 kV-Hochspannungsfreileitung der Deutschen Bahn AG verläuft nach der Verlagerung des Umspannwerks von Süden herkommend in nördliche Richtung bis zum nördlich an das Plangebiet angrenzenden Umspannwerk auf dem Flurstück Nr. 5020. Südlich des Umspannwerks befindet sich im Plangebiet ein Hochspannungsleitungsmast, der ebenfalls verlagert wurde.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich zum Großteil im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Weißen Feld, Nr. 2.26“ (2001), welcher durch die Bebauungsplanänderung „Im Weißen Feld, Nr. 2.26 A“ (2008) durch eine Zuordnungsfestsetzung ergänzt wurde. Für den Erweiterungsbereich besteht bislang kein Bebauungsplan.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

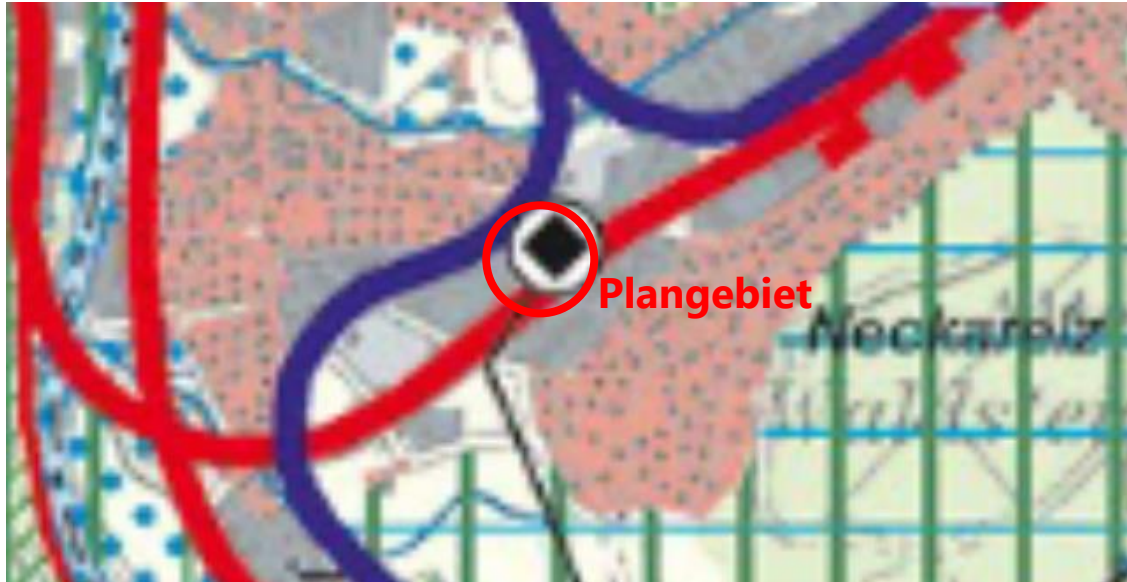


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt und das bisherige Umspannwerk vermerkt. Es sind keine restriktiv wirkenden regionalplanerischen freiraumbezogenen Ausweisungen für den Planbereich zu beachten.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern zum Teil als Gewerbliche Baufläche, zum Teil als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist somit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

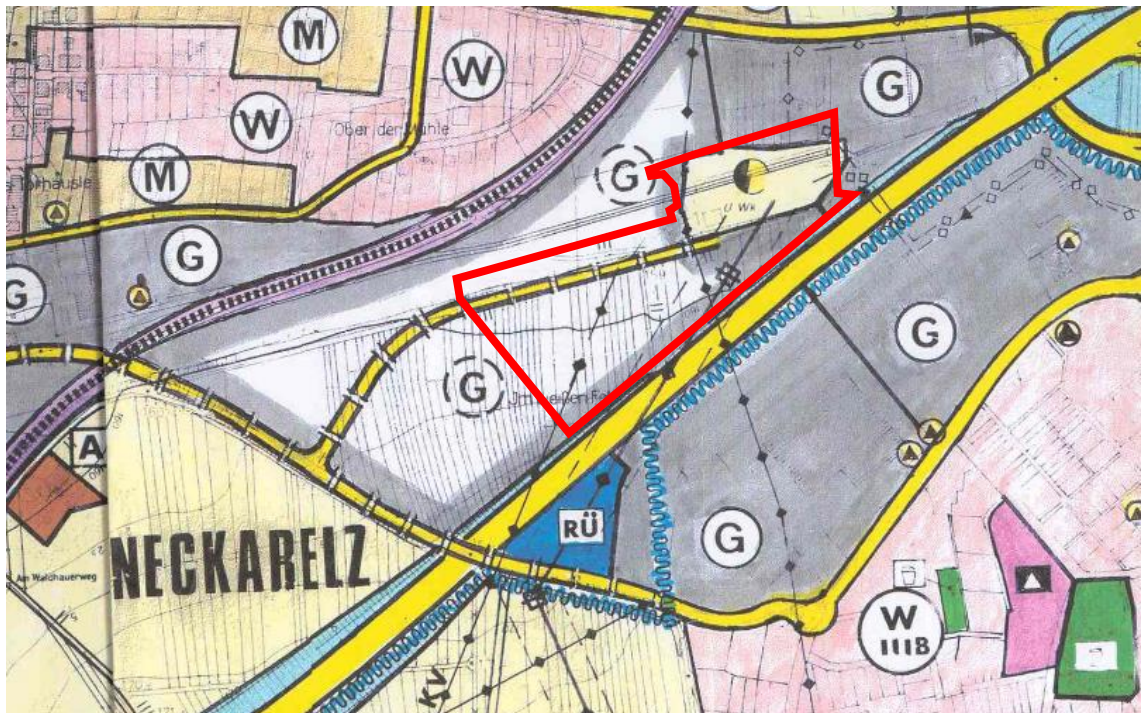


Abb. 4: Auszug aus der rechtskräftigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Quelle: Stadt Mosbach)

5. Umfang der Planänderung

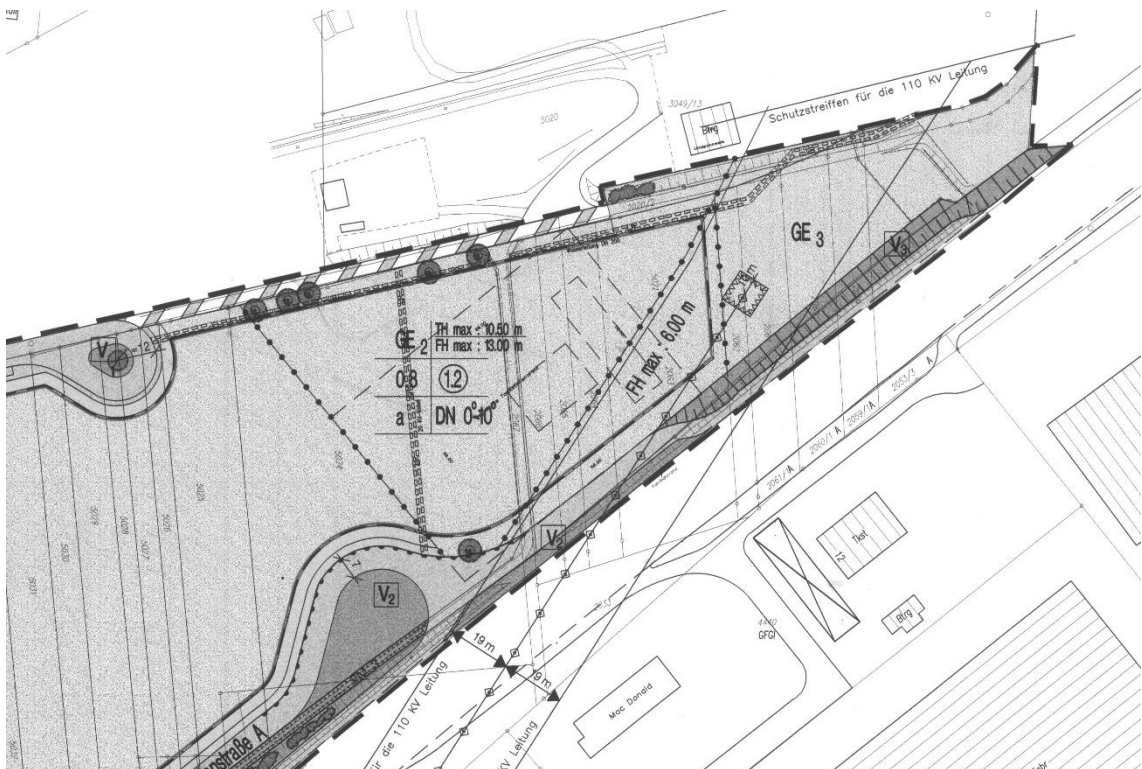


Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan „Im Weißen Feld, Nr. 2.26“ (2001) (Quelle: Stadt Mosbach)

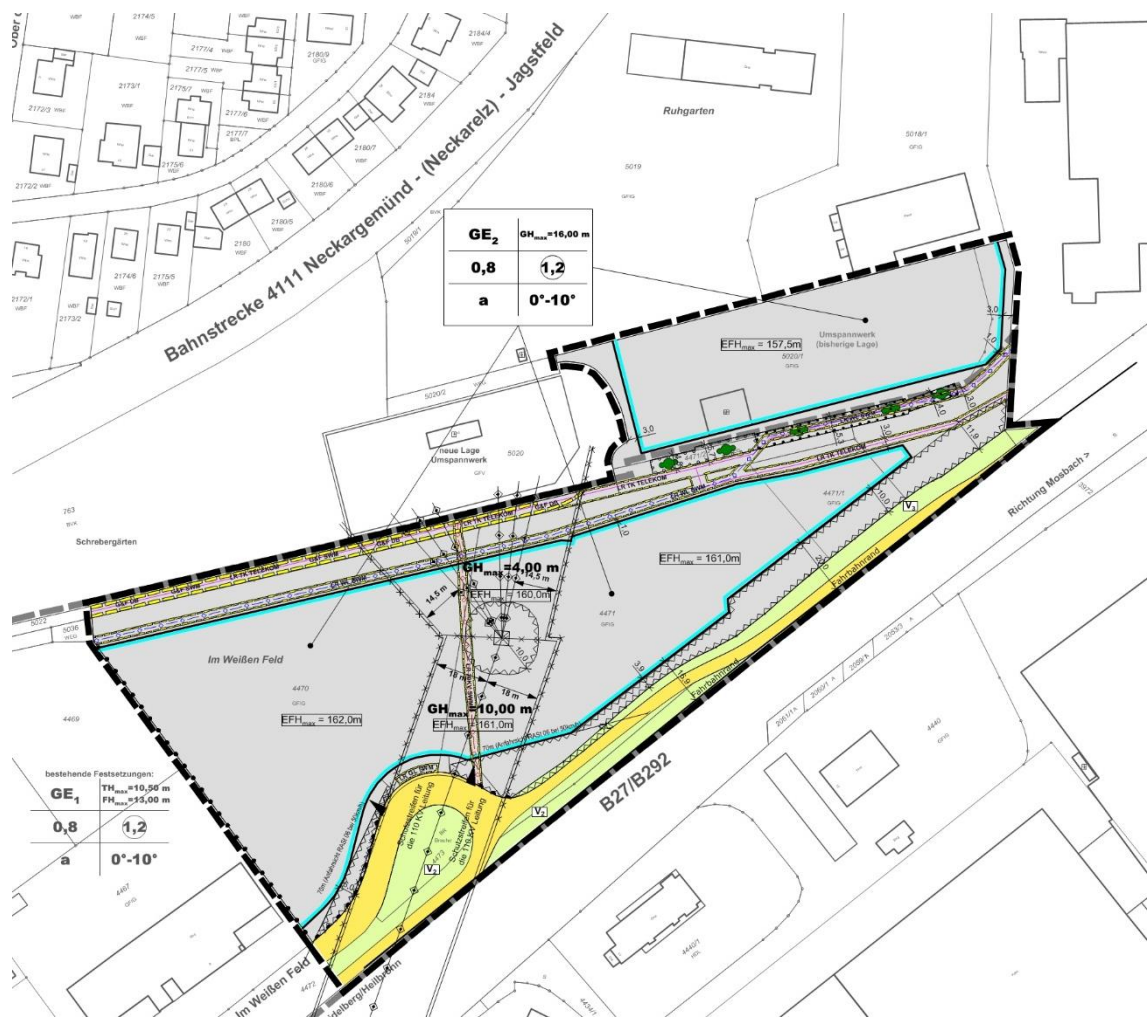


Abb. 6: Bebauungsplanänderung „Im Weißen Feld, Nr. 2.26 B“

Die Planänderung umfasst im einzelnen folgende Punkte:

Um dem nördlich angrenzenden Autohaus Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen und eine möglichst flexible Bebauung und Nutzung der Gewerbeflächen zu gewährleisten, werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Im GE₂-Gebiet werden die bisher unzulässigen Logistik-, Speditions- und Busunternehmen, Lagerhaltungsbetriebe und selbstständigen Lagerplätze für zulässig erklärt. Offene Lagerflächen werden im gesamten Grundstücksbereich zulässig. Das GE₂-Gebiet wird zudem auf den gesamten Änderungsbereich ausgedehnt. Einzelhandelsbetriebe werden ausnahmsweise nur in Form eines Fabrikverkaufs zugelassen bzw. sofern ein Handwerkerprivileg besteht. Zudem sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Form von „Convenience Stores“ mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 qm zulässig.
- Im GE₂-Gebiet wird statt einer Trauf- (10,5 m) und Firsthöhe (13,0 m) eine maximale Gebäudehöhe von 16,0 m festgesetzt. Im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung wird eine Gebäudehöhe von max. 4,0 bzw. 10,0 m festgesetzt. Bei der bisher bestehenden Hochspannungsleitung galt durchgehend eine Firsthöhe von

max. 6,0 m. Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe wird statt bisher dem „neuen Gelände“ eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}) festgesetzt.

- Das aktuell nicht mehr genutzte brachliegende Areal des bisherigen Umspannwerks wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und als Gewerbegebiet festgesetzt.
- Um eine Grundstückszufahrt im Kurvenradius der Zu- und Abfahrt zur B27/B292 bzw. zum Gewerbegebiet „Im Weißen Feld“ im südwestlichen Bereich des Plangebiets zu ermöglichen wurde die Zufahrtssituation geprüft und ein Einfahrtsbereich sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderliche freizuhaltende Sichtwinkel festgesetzt.
- Auf Festsetzungen zur Dachbegrünung wird verzichtet.

Aufgrund der Veränderung der Lage des Umspannungswerks werden folgende Änderungen erforderlich:

- Im Teilbereich der Bebauungsplanänderung wird die Lage der dargestellten 110 kV-Hochspannungsfreileitung samt neuem Schutzstreifen an die aktuelle Situation angepasst.
- Die Maßnahme „Pflanzung einer Hecke“ aus dem im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens gemäß § 18 AEG i.V.m. § 74 Abs. 6 VwVfG und § 18b AEG für das Vorhaben „Mosbach-Neckarelz Neubau Unterwerk“ in Bahn-km 41,950 der Strecke 4111 Neckargemünd-Friedrichshall erstellten Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Rückbau und Neubau des Umspannwerks wurde in Abstimmung mit dem Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon in leicht abgewandelter Form nachrichtlich in den Bebauungsplan als Pflanzgebot und Pflanzbindung übernommen.
- Nördlich der festgesetzten Pflanzbindung und des festgesetzten Pflanzgebotes im Bereich des bisherigen Umspannwerks wird ein weiteres Baufenster festgesetzt. Dieses ermöglicht dem nördlich angrenzenden Autohaus eine bauliche Erweiterung im Rahmen der künftigen betrieblichen Entwicklung
- Auf die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sowie auf das GE_3 -Gebiet wird aufgrund des Wegfalls der Hochspannungsleitungsführung in diesem Bereich verzichtet.
- Auf einen im nordwestlichen Bereich geplanten Wendehammer und einen östlich anschließenden verkehrsberuhigten Bereich wird verzichtet. Grund hierfür ist die Verlagerung der Zufahrt zu den Schrebergärten nordwestlich außerhalb des Plangebiets. In Form eines Geh- und Fahrrechts wird für die Deutsche Bahn AG weiterhin der Zugang zum neuen Umspannwerk im nördlichen Teil des Plangebiets und dessen Unterhaltung und Betrieb gewährleistet.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Die im Änderungsbereich liegende Fläche ist bereits beplant und bleibt nach wie vor als Gewerbegebiet festgesetzt. Der zulässige Versiegelungsgrad bleibt unverändert. Bei den vorgenommenen Änderungen handelt es sich lediglich um Anpassungen wie beispielsweise geringfügige Erweiterung der Baugrenzen, Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe um 3,0 m und den Wegfall von Verkehrsflächen. Im Erweiterungsbereich wird die Fläche des ehemaligen Umspannwerks, welche seit dem Rückbau brach liegt, als Gewerbebaufläche ausgewiesen. Somit sind mit der Planänderung sind im Vergleich zur bisherigen Planung keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB verbunden. Erhebliche Beeinträchtigungen der umweltbezogenen Schutzgüter können ausgeschlossen werden.

Da die überbaubare Fläche im Plangebiet mehr als 20.000 m² umfasst, wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Weitere Details können der beigefügten Vorprüfung entnommen werden.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Europäische Vogelarten

Im Zuge der Verlegung des Umspannwerks und den damit einhergehenden Bau- und Abrissarbeiten wurde die gesamte Gehölzvegetation der Fläche gerodet. Der Boden wurde großflächig umgelagert. Aufgrund dessen gibt es aktuell kaum artspezifische Lebensräume bzw. Brutmöglichkeiten für Vögel, die natürlich trotzdem in der Fläche Nahrung suchen

Im Falle des Ausbleibens einer zeitnahen Bebauung und dem erneuten Einsetzen einer Gehölzsukzession ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG deshalb die Fläche im Vorfeld von Baumaßnahmen regelmäßig und relativ häufig zu mähen.

Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im gegenwärtigen Zustand der Fläche kann eine Betroffenheit der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden, da sie hier keine geeigneten Habitate vorfinden.

Vor der bereits durchgeführten Gehölzrodung und im Falle einer wiederkehrenden Sukzession wären möglicherweise die Zauneidechse, Schlingnatter und evtl. weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie z.B. der Nachtkerzenschwärmer anzutreffen gewesen bzw. anzutreffen.

Aus diesem Grund muss im Vorfeld einer Bebauung, die erst in weiter Zukunft erfolgen wird, zumindest die Beeinträchtigung von Reptilien erneut geprüft werden.

Weitere Details können dem Fachbeitrag entnommen werden.

6.3 Verkehr

Um eine im Vergleich zur bisherigen Planung verbesserte Zufahrt zum Gebiet über die B27/B292 zu ermöglichen, wurde der bisherige Grundstückszufahrtsbereich verlegt und vergrößert. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurden ergänzend gemäß den Vorgaben der RAS 06 die freizuhaltenden Sichtwinkel im Bereich der Zu- und Abfahrt der B 27/B 292 festgesetzt. Die Situation wurde im Vorfeld vor Ort mit Vertretern von Polizei und vom Ordnungsamt der Stadt Mosbach abgestimmt.

Mit der Bebauungsplanänderung wurde die Zufahrt zu den Kleingartenanlagen im Nordwesten des Plangebiets in Abstimmung mit der DB Immobilien und der DB Energie in den Nordwesten außerhalb des Plangebiets verlegt. Es verbleibt somit lediglich ein Fahrrecht zum neuen Umspannwerk entlang der nördlichen Plangebietsgrenze.

Aufgestellt:

Mosbach, den 02.10.2019

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de