

TOP-Nr.:	Bebauungsplan „Schroteln III,, Bad Dürkheim-Hochemmingen; - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	Drucksache Nr. 3512/2019 Bearbeiter: Planungsbüro Z&M, Hr. Friedrich Aktenzeichen:
Gemeinderat am 11.04.2019, öffentlich zur Beschlussfassung		
<u>Anlagen:2</u>		

Sachverhalt:

1.1. Anlass der Planung

Zur Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen für die Firma Christel und weiteren lokal ansässigen Gewerbebetrieben ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Schroteln“ am südöstlichen Ortsrand von Hochemmingen vorgesehen.

Gewerbeflächenbedarf

Für eine Ansiedlung im Gewerbegebiet „Schroteln“ liegen der Stadt Bad Dürkheim Interessensbekundungen von 5 Firmen mit einem Flächenbedarf von ca. 68.000 m² vor. Der größte Interessent ist die Firma Christel, die den gesamten östlichen Erweiterungsbereich mit ca. 39.000 m² nutzen möchte.

Betriebsbeschreibung Firma Christel

Kunststoff Christel GmbH & Co. KG ist ein mittelständiges Unternehmen mit derzeit ca. 250 Mitarbeitern. Firma Christel ist als Hersteller für Kunststoff-Spritzgussteile mit eigener Montage und internem Werkzeugbau weltweit u.a. in den Bereichen Medizintechnik, Automobilindustrie, Haustechnik tätig. Die Produktionspalette umfasst Mikroteile unter Reinraumbedingungen bis zu Seriengroßteilen. Produziert wird derzeit mit über 50 Spritzgussmaschinen auf knapp 9.000 m² Produktionsflächen. Kunststoff Christel legt Wert auf einen regen Austausch mit Hochschulen, Maschinenherstellern und materialtechnischen Anwendungsberatern.

Bauvorhaben der Firma Christel

Die Firma Christel beabsichtigt die Errichtung eines Betriebsgebäudes in Hochemmingen auf einer Fläche von ca. 3,9 ha. Vorgesehen ist zum einen ein Verwaltungsgebäude mit Sozialräumen und einer Cafeteria angrenzend an die im Norden verlaufende K 5700. Zum anderen ist eine Gewerbehalle geplant, die im nördlichen Teil die Fertigung unterbringt und im südlichen Teil Hochregallager vorsieht. Die Errichtung des Gebäudes ist in zwei Bauabschnitten von Ost nach West beabsichtigt. Die Gebäudeteile sind nach derzeitigem Kenntnisstand in einer Größe von ca. 300 m² für die Verwaltung, ca. 7.000 m² (70x100 m) für die Fertigung und ca. 3.850 m² (35x110 m) für das Hochregallager geplant. Die geplanten Höhen der Gebäude liegen bei ca. 15 m für das Verwaltungsgebäude, ca. 11 m für die Fertigungshalle und ca. 12 m für das Hochregallager. Die Erschließung erfolgt ringförmig entlang des geplanten Gebäudes. Somit sind zwei Anschlüsse an die nördlich verlaufende K 5700 notwendig. Für den ruhenden Verkehr sind 140 Mitarbeiter- und 20 Besucherstellplätze im Norden an der K 5700 vorgesehen (siehe auch Anlage 1).

Der Standort Hochemmingen ist aufgrund der Nähe zum Betriebsstandort an der Carl-Friedrich-Benz-Straße in Bad Dürkheim für die Firma Christel von großem Interesse.

1.2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 8,8 ha und befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Teilortes Hochemmingen. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden von der Kreisstraße 5700 bzw. vom Betriebsgelände der Firma Fischer. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich verläuft ein kleiner Bach. Im Nordwesten grenzt das bestehende Gewerbegebiet an, im Südwesten landwirtschaftlich genutzte Flächen (siehe Anlage 2).

Da das Plangebiet direkt an die Kreisstraße 5700 grenzt, ist eine Anbauverbotszone von 15 m einzuhalten. Um das Plangebiet in die angrenzende Landschaft einzubinden, sind Grünstreifen entlang der südlichen und östlichen Grenze vorstellbar.

1.3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schroteln III“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Gewerbeflächenentwicklung im Ortsteil Hochemmingen geschaffen werden. Die Flächen sollen als Gewerbeflächen festgesetzt werden.

1.4. Vorbereitende Bauleitplanung / Übergeordnete Planung

Regionalplan

Die Stadt Bad Dürkheim ist im Regionalplan als Kleinzentrum dargestellt. Aufgrund der Anerkennung als Kur- und Erholungsort ist die Stadt ein touristisches Zentrum.

Im Regionalplan des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg ist die Fläche als Vorrangflur für Bodenerhaltung und Landwirtschaft dargestellt. Vorrangfluren sollen gemäß Plansatz 3.2.2 (G) nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden. Im Verfahren ist im Rahmen einer Standortalternativenprüfung der Nachweis zu erbringen, dass hier nur im „unbedingt notwendigen Umfang“ Flächen in Anspruch genommen werden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den östlichen Teilbereich des jetzt zur Überplanung anstehenden Gebietes ein „geplantes Gewerbegebiet“ dar. Die südlichen Teilflächen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Anlage 3). Für diese ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan zu ändern (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB). Dazu ist eine Standortalternativenprüfung erforderlich.

Natura2000 Gebiet hier Vogelschutzgebiet „Baar“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vogelschutzgebietes „Baar“ (Nr. 8017441) (siehe Anlage 4). Das Vogelschutzgebiet umfasst die Hochebene zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb mit grünlandgeprägten Niederungen an Brigach, Breg und Donau, eingelagerten Mooren sowie Ackernutzung auf trockenen Böden, gelegentlich Wälder (Nadelholzforste, Eichenwald, Hangbuchenwälder) und Stillgewässer. Es ist ca. 37.700 ha groß.

Um zu klären ob und ggfls. unter welchen Bedingungen eine Flächeninanspruchnahme innerhalb des Vogelschutzgebietes zulässig ist, ist eine Natura2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

1.5. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im klassischen zweistufigen Verfahren als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht mit Aussagen zu den ermittelten und bewerteten

Umweltbelangen nach § 2 (4) BauGB wird der Begründung beigefügt. Da die Fläche erstmalig entwickelt wird, besteht die Pflicht zum Ausgleich des Eingriffs

Aufgrund der nachfolgend beschriebenen Sachverhalte ist die Erstellung von Fachgutachten (z.B. Schalltechnische Untersuchung, Gutachten zur Geruchsbelastung, Verkehrsgutachten, hydrogeologisches Baugrundgutachten) notwendig. Darüber hinaus ist im Rahmen der Flächennutzungsplan-Teiländerung eine Alternativenprüfung zu erarbeiten. Die Fachgutachten zeigen auf, wie tatsächliche oder potentielle planerische Konflikte gelöst werden können. Damit haben die Ergebnisse der Gutachten und Untersuchungen i.d.R. Auswirkungen auf die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes. Bei der Zeitplanung ist die Bearbeitungsdauer der Fachgutachten zu berücksichtigen.

2.1. Verkehrssituation

Die beabsichtigte Erweiterung des Gewerbegebietes wird mehr Lkw-Verkehr (Lieferverkehr) und auch mehr Pkw-Verkehr (Mitarbeiter- und Kundenverkehr) erzeugen. Durch einen Verkehrsplaner sollte zum einen die aktuelle Verkehrssituation betrachtet und das zukünftige Verkehrsaufkommen prognostiziert werden. Die Verkehrsuntersuchung sollte zudem auch die Auswirkungen des Verkehrs auf das Straßennetz Richtung Autobahn einschl. der wesentlichen Knotenpunkte untersuchen. Die Auswirkungen auf die Ortschaften Hochemmingen und Tuningen sind darzustellen.

2.2. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes selbst ist ebenfalls zu untersuchen. Es ist zu klären, ob außer der heute angedachten Ringschließung für die Firma Christel mit zwei Zufahrten von der Kreisstraße andere Erschließungsvarianten denkbar sind. Eine Möglichkeit wäre z.B. die Einrichtung einer Linksabbiegespur an der Kreisstraße aus Richtung Tuningen kommend. Zu untersuchen sind außerdem die Erschließungsmöglichkeiten der südlichen Teilflächen des geplanten Gewerbegebietes.

Entwässerung

Im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens ist zu untersuchen, ob sich der Baugrund grundsätzlich für eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers eignet. Außerdem ist mit den zuständigen Behörden zu klären, ob und wenn ja welche bzw. unter welchen Voraussetzungen Niederschlagswasser im Gewerbegebiet wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden darf.

2.3. Immissionen / Emissionen

Verkehrsemissionen

Neben dem veränderten Verkehrsaufkommen in Hochemmingen bzw. in Tuningen spielt auch die zu erwartende Lärmbelastung, durch Verkehr und Gewerbebetrieb eine Rolle, vor allem im Hinblick auf die bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes, wie z.B. die Wohnbebauung an der Straße Riedacker im Norden der Kreisstraße. Im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens wird untersucht, wie Verkehrsemissionen und gewerbliche Emissionen sich ausbreiten. Darüber hinaus werden Vorschläge zur Lösung möglicher Konflikte erarbeitet.

Geruchsemissionen

Südwestlich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich in ca. 260 m Entfernung eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung. Aufgrund der bekannten Geruchsbelastungen wird zurzeit davon ausgegangen, dass eine Begutachtung gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL erforderlich wird. Details sind mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar abzustimmen.

2.4. Natura2000 Gebiet hier Vogelschutzgebiet „Baar“

Im Rahmen eines Abstimmungstermins mit dem Regierungspräsidium Freiburg, dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, der Stadt Bad Dür rheim, den beauftragten Fachbüros und dem an den Flächen interessierten Gewebetreibenden ist das Vorgehen im Rahmen der Natura2000-Verträglichkeitsprüfung besprochen worden.

Ziel ist die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Lebensraums und der wertgebenden Arten; hier Rotmilan und Weißstorch. Dazu soll in einem Radius von 3,3 km um das Plangebiet die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen der letzten drei Jahre vom Landwirtschaftsamt zusammengestellt werden, um die tatsächliche Wertigkeit der Flächen für den Rotmilan und den Weißstorch beurteilen zu können. Mit diesem Basiswissen können im nächsten Schritt Ausgleichsmaßnahmen für die wertgebenden Arten festgelegt werden, die vor dem Eingriff in den Lebensraum umgesetzt und wirksam sein müssen (sogenannte „Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – CEF-Maßnahmen“). Dieses Vorgehen setzt eine enge Zusammenarbeit mit den örtlichen Landwirten voraus, da jede Änderung in der Bewirtschaftung der Flächen sich nur mit der entsprechenden Bereitschaft der Landwirte umsetzen lässt. Erste Vorgespräche mit den Landwirten sollen zeitnah geführt werden.

Greift die oben dargestellte Strategie, und kann eine Beeinträchtigung der wertgebenden Arten auf diesem Wege vermieden werden, liegt die Zuständigkeit für die Genehmigung von Ausgleichsmaßnahmen beim Landratsamt Schwarzwald-Baar.

Sollten die ggfls. erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz des Lebensraums der wertgebenden Arten nicht innerhalb des 3,3 km Radius möglich sein, bzw. sollte eine Beeinträchtigung der wertgebenden Arten nicht ausgeschlossen werden können, würde ein Ausnahmetatbestand gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG vorliegen. Die Zuständigkeit für die Genehmigung eines Ausnahmetatbestandes liegt beim Regierungspräsidium Freiburg. In diesem Falle wären, Stand heute, die Summationswirkungen sämtlicher Planungen im Vogelschutzgebiet, mit 37.700 ha Größe, zu bewerten.

2.5. Artenschutz

Im Jahr 2018 hat das Büro faktorgrün bereits eine Artenschutzrechtliche Relevanzeinschätzung erstellt. Diese hat gezeigt, dass angrenzend an das Plangebiet Brutplätze der Feldlerche bestehen und die Goldammer im Plangebiet brütet. Aufgrund des jeweiligen Schutzstatus müssen für beiden Arten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) ergriffen werden. Weitere wertgebende Arten im Vogelschutzgebiet sind der Rotmilan und der Weißstorch.

Mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar wird abgestimmt, ob eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig ist. Müssten in diesem Zuge erneut Kartierungen erfolgen, können diese im Frühjahr 2019 durchgeführt werden.

Mit dem Landratsamt ist darüber hinaus abzustimmen, welche Arten / Artengruppen im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen außerdem zu kartieren sind.

2.6. Ausgleich

Einbindung in das Landschaftsbild

Da das Plangebiet an die freie Landschaft grenzt, ist die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild ein wichtiger Faktor, insbesondere vor dem Hintergrund der beabsichtigten großen Kubaturen. Zur Einbindung in die Landschaft sind Grünstreifen entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze denkbar. Um einen Eindruck zu erhalten, wie sich das Plangebiet in die umgebende Landschaft einfügt, besteht die Möglichkeit dies im Rahmen einer Visualisierung darzustellen.

Verlust von Flächen im Vogelschutzgebiet „Baar“

Der Verlust von Flächen im Vogelschutzgebiet ist grundsätzlich durch eine Aufwertung von Flächen in unmittelbarer Nähe zu kompensieren. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die im Vogelschutzgebiet

wertgebenden Arten- und Lebensraumtypen zu legen (siehe auch Punkt „Natura2000 Gebiet hier Vogelschutzgebiet „Baar““).

Neben den genannten Herausforderungen bringt die Entwicklung des Plangebietes als Gewerbegebiet auch Chancen.

Mit der Ansiedlung der Firma Christel auf ca. 3,9 ha und der Ansiedlung weiterer Firmen auf den verbleibenden 4,9 ha Gewerbefläche werden neue Arbeitsplätze geschaffen und bestehende Arbeitsplätze gesichert.

Bad Dürkheim wird als Gewerbeort gestärkt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Gemeinderat beschließt:

Der Bebauungsplan „Schroteln III“ wird für den im Lageplan „Geltungsbereich“ vom 26.11.2018 dargestellten Bereich nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan „Schroteln II“ vom 20.10.2017 wird hinsichtlich seines Geltungsbereiches geändert, bzw. der Neuentwicklung angepasst.