



# **Begründung mit Umweltbericht**

zum

## **Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“**

der Gemeinde Edingen-Neckarhausen

---

### **Endfassung**

**17.12.08 / 18.12.2008**

erarbeitet von

**Plan+Consult Mitschang GmbH i.L.**

Domstraße 17      14482 Potsdam

vertreten durch

**Frau Dipl.-Ing. Ute Mitschang**

(Geschäftsführerin)

im Auftrag der

**Gemeinde Edingen-Neckarhausen**

vertreten durch

**Herrn Bürgermeister Roland Marsch**



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Allgemeines .....</b>	<b>7</b>
1.0 Ausgangssituation, Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	7
2.0 Rechtsgrundlagen .....	10
<b>II. Ziele und Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans, planerische Vorgaben sowie Planungsgrundsätze .....</b>	<b>11</b>
1.0 Ziele und Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans .....	11
2.0 Planerische Vorgaben .....	12
2.1 Ziele der Raumordnung .....	13
2.2 Flächennutzungsplan.....	25
3.0 Planungsgrundsätze .....	29
3.1 Allgemeines .....	29
3.1.1 Städtebaulichen Konzeptes zur Nahversorgung für die Einzelhandelsentwicklung von Edingen-Neckarhausen .....	30
3.1.2 Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen des bestehenden SB-Warenhauses .....	33
3.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	36
3.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	36
a) Gewerbegebiet (Teilflächen GE 1 bis GE 5) .....	36
b) Industriegebiet.....	40
c) Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ .....	41
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	44
a) Grundflächenzahl .....	44
b) Höhe baulicher Anlagen .....	45
3.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	47
3.2.4 Verkehrsflächen .....	48
3.2.5 Ver- und Entsorgung .....	49
3.2.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.....	51
3.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	52
3.2.8 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	53
a) Randeingrünungen entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze .....	53
b) Straßenbegleitende Bepflanzungen im Plangebiet .....	53
c) Stellplatzbegrünung .....	53
d) Dachbegrünung.....	54
e) Fassadenbegrünung .....	54
f) Artenempfehlung und Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen .....	55

	<i>g) Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der öffentlichen und privaten Grünfläche zwischen der Bahntrasse und dem Gewerbegebiet .....</i>	<i>56</i>
3.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	57
3.3.1	Dachformen.....	57
3.3.2	Einfriedungen .....	57
3.4	Kennzeichnung .....	57
3.5	Nachrichtliche Übernahmen .....	58
3.5.1	Bauverbotszone und Baubeschränkungszone.....	58
3.6	Hinweise und Empfehlungen .....	59
3.6.1	Niederschlagswasserversickerung.....	59
3.6.2	Bodendenkmäler .....	61
3.6.3	Bodenverunreinigungen .....	61
3.6.4	Nachbargrundstücke zum Bahngelände .....	61
<b>III.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>63</b>
<b>1.</b>	<b>Festlegung des Untersuchungsrahmens .....</b>	<b>63</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung der Planung .....</b>	<b>68</b>
2.1	Planungsziele .....	68
2.2	Inhalte der Planung.....	69
2.3	Bedarf an Grund und Boden.....	72
<b>3.</b>	<b>Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde liegenden Fachgesetze und Fachpläne .....</b>	<b>73</b>
3.1	Fachgesetze .....	74
3.2	Fachpläne .....	74
3.2.1	Regionalplan Unterer Neckar .....	74
3.2.2	Flächennutzungsplan .....	75
3.2.3	Landschaftsplan .....	76
3.2.4	Sonstige fachplanerische Vorgaben .....	76
<b>4.</b>	<b>Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....</b>	<b>76</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands .....</b>	<b>77</b>
5.1	Schutzgut Mensch .....	77
5.1.1	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele .....	77
5.1.2	Bestandsaufnahme und –bewertung (Schutzgut Mensch).....	79
5.1.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Schutzgut Mensch).....	81
5.1.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Schutzgut Mensch) .....	82
5.1.5	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (Schutzgut Mensch).....	82
5.2	Schutzgut Boden .....	83
5.2.1	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele .....	83

5.2.2	Bestandsaufnahme und –bewertung (Schutzgut Boden).....	85
5.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Schutzgut Boden).....	86
5.2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Schutzgut Boden) .....	87
5.2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (Schutzgut Boden) .....	87
5.3	Schutzgut Wasser.....	88
5.3.1	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele .....	88
5.3.2	Bestandsaufnahme und –bewertung (Schutzgut Wasser).....	89
5.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Schutzgut Wasser).....	91
5.3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Schutzgut Wasser).....	91
5.3.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (Schutzgut Wasser).....	91
5.4	Schutzgut Klima und Luft.....	92
5.4.1	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele .....	92
5.4.2	Bestandsaufnahme und –bewertung (Schutzgut Klima und Luft).....	94
5.4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Schutzgut Klima und Luft).....	96
5.4.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Schutzgut Klima und Luft).....	97
5.4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (Schutzgut Klima und Luft).....	97
5.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	97
5.5.1	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele .....	97
5.5.2	Bestandsaufnahme und –bewertung (Schutzgut Tiere und Pflanzen) ...	103
5.5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Schutzgut Tiere und Pflanzen).....	103
5.5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Schutzgut Tiere und Pflanzen).....	104
5.5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (Schutzgut Tiere und Pflanzen).....	104
5.6	Schutzgut Landschaft/Kulturgüter/sonstige Sachgüter.....	105
5.6.1	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele .....	105
5.6.2	Bestandsaufnahme und –bewertung (Schutzgut Landschaft/Kulturgüter/ sonstige Sachgüter).....	108
5.6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Schutzgut Landschaft/Kulturgüter/ sonstige Sachgüter) .....	109
5.6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Schutzgut Landschaft/Kulturgüter/ sonstige Sachgüter) .....	109

5.6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (Schutzgut Landschaft/Kulturgüter/ sonstige Sachgüter) .....	110
5.7	Wechselwirkungen .....	110
5.8	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen .....	110
<b>6.</b>	<b>In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>111</b>
6.1	Nullvariante .....	111
6.2	Planungsvarianten .....	111
<b>7.</b>	<b>Weitere Angaben zur Umweltprüfung .....</b>	<b>112</b>
7.1	Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung .....	112
7.2	Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	113
<b>8.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>113</b>
<b>IV.</b>	<b>Auswirkungen, Abwägung, Bodenordnung .....</b>	<b>115</b>
<b>1.0</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>115</b>
1.1	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	115
1.2	Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, einschließlich der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche .....	121
1.3	Belange des Umweltschutzes .....	126
1.4	Belange der Wirtschaft einschließlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	127
<b>2.0</b>	<b>Abwägung .....</b>	<b>130</b>
<b>3.0</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>137</b>
<b>4.0</b>	<b>Erschließungsaufwand .....</b>	<b>137</b>
<b>5.0</b>	<b>Verfahrensübersicht .....</b>	<b>137</b>
	<b>Anlagen zur Begründung .....</b>	<b>140</b>

- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplanung  
“Neuordnung Im Berlich“ der Fritz GmbH, Einhausen, 10. September 2008
- „Stellungnahme zum Umstrukturierungsvorhaben „Im Berlich“ Rosenstraße 70, Edingen-Neckarhausen“ der Consilium GmbH, Berlin, 23. Juli 2008
- Fortschreibung der Erfassung altlastenverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis /  
Auszug der Stammdatenblätter der im Plangebiet vorhandenen Altstandorte

<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans innerhalb der Gemeinde Edingen-Neckarhausen .....	7
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neuordnung im Berlich“ .....	8
Abbildung 3: Strukturkarte (Auszug o. M.) .....	15
Abbildung 4: Raumnutzungskarte (Auszug o. M.) .....	16
Abbildung 5: Flächennutzungsplan 2015/20 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg/Mannheim (Auszug o.M.) .....	28
Abbildung 6: Konzept zur Nahversorgung .....	31

<b>Tabellenübersicht</b>	<b>Seite</b>
Tabelle 1: Umfang der Verkaufsflächen für das bestehende Einkaufszentrum ...	20
Tabelle 2: Flächenbezogene Aufteilung des Plangebiets .....	29
Tabelle 3: Änderung der Verkaufsflächen gegenüber dem Bestand im Bereich des Einkaufszentrums .....	34
Tabelle 5: Zulässige Grundflächenzahlen .....	45
Tabelle 6: Zulässige Wandhöhe .....	46
Tabelle 7: Leitungstrassen über private Grundstücksflächen .....	51
Tabelle 8: Empfehlung heimischer, standortgerechter Pflanzen .....	55
Tabelle 9: Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen .....	56
Tabelle 10: Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen .....	66
Tabelle 11: Bedarf an Grund und Boden .....	72
Tabelle 12: Luftqualitätsziele für das Jahr 2000 im Untersuchungsraum des Luftreinhalteplans für den Großraum Mannheim/Heidelberg .....	93
Tabelle 13: Verfahrensübersicht .....	137

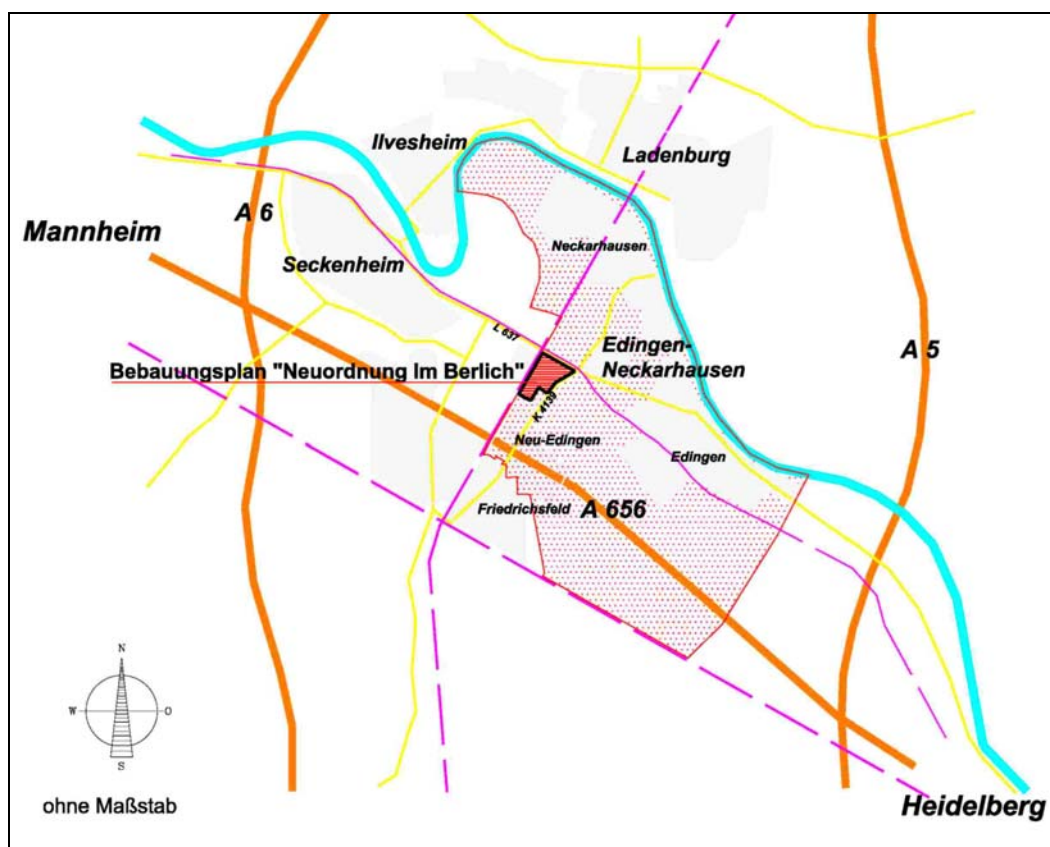
## I. Allgemeines

### 1.0 Ausgangssituation, Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Gemeinderat von Edingen-Neckarhausen hat in seiner Sitzung am 20.04.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuordnung Im Berlich“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Am 04.05.2005 wurde der Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht.

Dem nachstehenden Übersichtsplan kann die Lage des Bebauungsplanes „Neuordnung im Berlich“ innerhalb der Gemeinde Edingen-Neckarhausen entnommen werden.

Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans innerhalb der Gemeinde Edingen-Neckarhausen

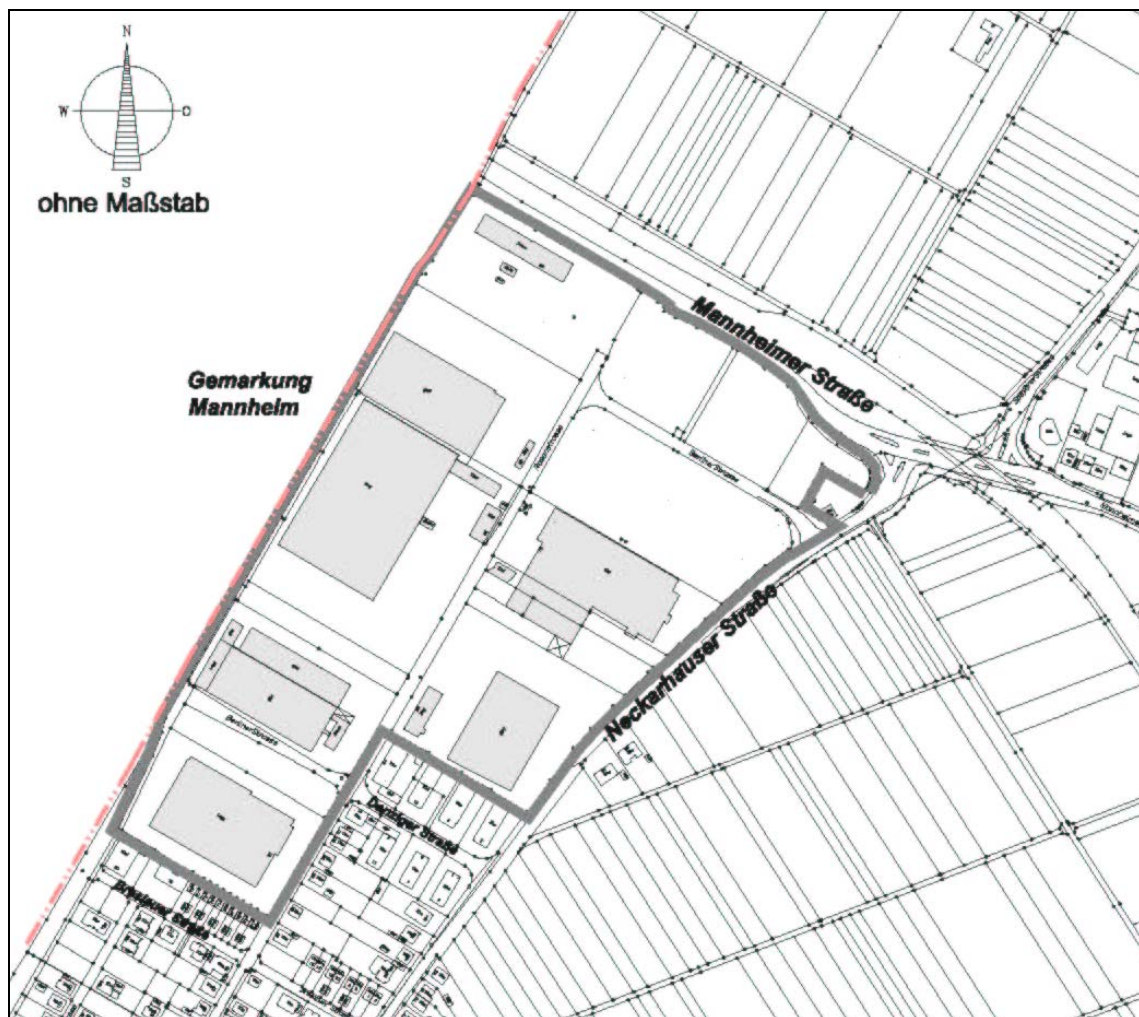


Eigene Darstellung



Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Edingen-Neckarhausen und grenzt unmittelbar an den Gemarkungsbereich der Stadt Mannheim an.

Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neuordnung im Berlich“



Eigene Darstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neuordnung im Berlich“, wird

- im Nordwesten durch das Bahngelände bzw. die Gemarkungsgrenze zu Mannheim,
- im Nordosten durch die Mannheimer Straße (L 637) und



- im Südosten durch den Verlauf der Neckarhauser Straße (K 4139) - ausgenommen des Grundstücks Neckarhauser Str. 156 – begrenzt.
- Die südwestliche Grenze verläuft zunächst entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung der Breslauer Straße, knickt an der Rosenstraße Richtung Nordosten ab, verläuft weiter entlang der westlichen Seite der Rosenstraße bis in Höhe des Grundstücks Rosenstraße 64, um dort in Richtung Südosten zu verschwenken und den nördlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung der Danziger Straße bis zur Neckarhauser Straße zu folgen (vgl. Abbildung 2).

Der genaue Verlauf der Plangebietsgrenze geht aus der Planzeichnung des Bebauungsplans (Maßstab M 1:1000) hervor.

Hervorzuheben ist an dieser Stelle, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 20. April 2005 verändert hat. So sind die Grundstücke mit den Flurstück-Nummern 1337 bis 1341 (Wohnbebauung nördlich der Danziger Straße) nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. Dies liegt darin begründet, dass keine Änderungen hinsichtlich der künftigen städtebaulichen Entwicklung für diese Grundstücksflächen vorgesehen sind und insoweit auch kein Erfordernis zur Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht. Auch das Grundstück mit der Flurstück-Nummer 1938 (Ecke Berliner Straße/Neckarhauser Straße) ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans, da für dieses erst vor wenigen Jahren ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wurde und ein Planungserfordernis gegenwärtig nicht gesehen wird.

Die Änderung des Geltungsbereichs ist im Zusammenhang der Bekanntmachung der Offenlage öffentlich bekannt gegeben worden.

Der Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ erfasst folgende bereits bestehende rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Im Berlich“ vom 14. Mai 1966.
- Bebauungsplan „Im Berlich auf die Mannheimer Straße mit Teiländerung „Gewerbegebiet Edingen Nord“, rechtsverbindlich seit 07. November 1986.
- Bebauungsplan „Im Berlich auf die Mannheimer Straße – Teilplan I“ mit „Im Berlich – Teiländerungsplan I“, vom 13. Juli 1987.
- Bebauungsplan „Im Berlich – Teiländerungsplan II“ mit „Im Berlich auf die Eisenbahn-Änderungsplan I“, vom 18. Februar 1988.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Neuordnung Im Berlich“ treten die in den o.g. Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen außer Kraft, soweit sie vom räumlichen Geltungsbereich erfasst werden.

## 2.0 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen sind für die Aufstellung des Bebauungsplans maßgeblich:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO)** i. d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV'90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

## **II. Ziele und Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans, planerische Vorgaben sowie Planungsgrundsätze**

### **1.0 Ziele und Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuordnung Im Berlich“ soll für das Plangebiet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Weiterhin soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans ein Beitrag zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt geleistet werden sowie die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Ebenso sollen die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickelt werden.

In Anlehnung an diese, in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten bauleitplanerischen Oberziele, verfolgt die Gemeinde Edingen-Neckarhausen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuordnung Im Berlich“ insbesondere folgende Zielsetzungen:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und die in diesem Zusammenhang erforderlichen Umstrukturierungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für das bestehende Einkaufszentrum zum Zwecke der Standortsicherung,
- Steuerung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen auf den das Einkaufszentrum umgebenden, überwiegend gewerblich genutzten Flächen,
- Steuerung der künftigen Art der baulichen Nutzung auf den noch unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie

- Ausschluss bzw. Reduzierung von Nutzungskonflikten zwischen den bestehenden sowie künftigen gewerblichen Nutzungen und der bestehenden unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung infolge von Lärmbeeinträchtigungen.

Zur Umsetzung dieser städtebaulichen und umweltbezogenen Zielsetzungen ist die Aufstellung eines qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplans erforderlich.

## **2.0 Planerische Vorgaben**

Aus der Gesetzesbestimmung über „Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung“ in § 1 BauGB wird deutlich, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Bauleitplanung eine weitgehende planerische Gestaltungsfreiheit genießt. Allerdings hat sie dabei ihre Planungen mit anderen raumbedeutsamen Planungen abzustimmen. Dem entsprechend besteht zum einen eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele der Raumordnung sind dabei lediglich einer Konkretisierung und Ausformung zugänglich. Eine Überwindung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist nicht möglich. Derartige Ziele können für die kommunale Bauleitplanung insofern von Bedeutung sein, als sie den Gemeinden, aus überörtlichen Koordinationserfordernissen heraus, bestimmte Funktionen oder spezifische Bodennutzungsvorgaben zuweisen.

Weiterhin bestimmt das Baugesetzbuch, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die einzelnen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB). Das bedeutet, dass der Bebauungsplan das Grobraster, das der Flächennutzungsplan für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung vorgibt, durch parzellenscharfe allgemein verbindliche Festsetzungen ausfüllt und so mit rechtlich bindender Wirkung die Entwicklungsabsichten einer Gemeinde grundstücksbezogen verdeutlicht.

## 2.1 Ziele der Raumordnung

Die Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB stellt eine strikte Bindung dar, die außerhalb der Anforderungen des Abwägungsgebotes liegt. Im Hinblick darauf sind die Ziele der Raumordnung lediglich einer weiteren Konkretisierung und Ausformung durch die kommunale Bauleitplanung zugänglich. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich dagegen lediglich um allgemeine Aussagen, die im Wege der Abwägung überwunden werden können.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ verfolgten städtebaulichen Entwicklungsabsichten sowie die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002), dem Regionalplan (RP) „Unterer Neckar“<sup>1</sup>, ergänzt um die Festlegungen im Teilregionalplan Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel zu entnehmen. Nachstehend sollen die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans maßgeblichen Zielvorgaben wiedergegeben werden:

### ▪ Strukturraum

Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen liegt im engeren Verdichtungsraum der Region Unterer Neckar. Der Verdichtungsraum ist gemäß Kap. 1.2.1 RP Unterer Neckar in seiner räumlichen Struktur so zu gestalten, dass er seine übergeordneten Aufgaben erfüllen kann.

Hierzu sollen „die räumlichen Wohn-, Arbeits- und Freizeitbedingungen verbessert sowie die Funktionsfähigkeit der Verdichtungscentren gesichert werden durch Schaffung von Standortbedingungen, die den gegebenenfalls sich ändernden Ansprüchen der verdichtungsabhängigen Einrichtungen und Betriebe Rechnung tragen“.

---

<sup>1</sup> Regionalplan „Unterer Neckar“, in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1994.

### ▪ **Zentrale Orte**

Im System der Zentralen Orte erfolgt keine Funktionszuweisung für die Gemeinde Edingen-Neckarhausen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass im engeren Verdichtungsraum bis auf die Gemeinde Rauenberg keine Kleinzentren im RP Unterer Neckar ausgewiesen werden (vgl. Begründung zu Plansatz 2.2.3.2 RP Unterer Neckar). Plansatz 2.5.11 „Kleinzentren“ des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (2002) führt hierzu aus, dass „in Verdichtungsräumen auf die Ausweisung von Kleinzentren wegen der engeren Netzdichte der Versorgungsstandorte und der daraus resultierenden Funktionsüberlagerungen verzichtet werden kann, wenn die Deckung des häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs ausreichend sichergestellt ist“. Gemäß der Begründung zu 2.2.3.2 des Regionalplans Unterer Neckar wird dieses ausreichende Maß an zentralörtlicher Versorgung für alle Gemeinden des engeren Verdichtungsraums als gegeben angenommen. Daher ist eine förmliche Ausweisung von Kleinzentren im Verdichtungsraum nicht geboten.

### ▪ **Entwicklungssachsen**

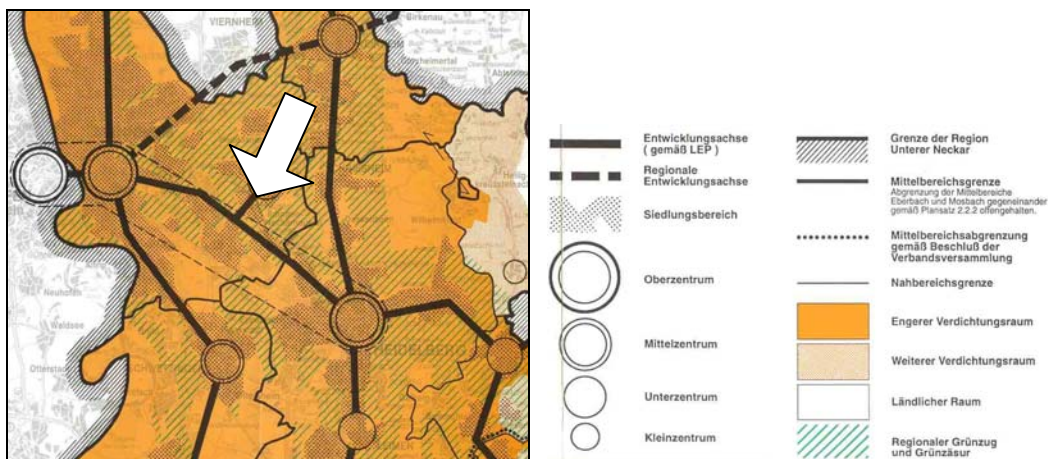
Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen liegt auf der großräumig bedeutsamen Entwicklungssachse Ludwigshafen/Mannheim-Heidelberg, die als nachrichtliche Übernahme aus dem LEP 2002 übernommen ist. Dort wird in Plansatz 2.6.4 für großräumig bedeutsame Entwicklungssachsen als Ziel festgelegt, dass „zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungssachsen konzentriert werden soll. Zwischen den Entwicklungssachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.“

Zur Ordnung und Entwicklung der Siedlungsstruktur werden in Abstimmung mit den übergemeindlichen Verkehrs- und Versorgungsnetzen die Achsen in Siedlungsbereiche aufgegliedert (vgl. Ziffer 2.3.4 RP Unterer Neckar). Die Siedlungstätigkeit ist schwerpunktmäßig auf Siedlungsbereiche zu lenken.



Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen ist in der Strukturkarte zum RP Unterer Neckar als Siedlungsbereich gekennzeichnet.

Abbildung 3: Strukturkarte (Auszug o. M.)



aus: Regionalplan (RP) Unterer Neckar

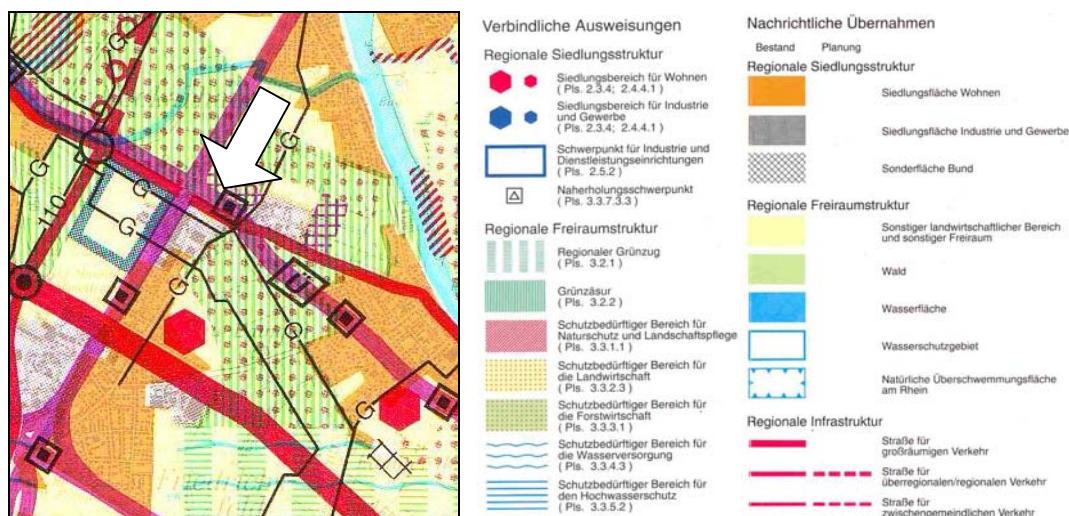
### ▪ Siedlungsflächen

Die künftige Siedlungsentwicklung ist auf die in der Raumnutzungskarte festgelegten Siedlungsbereiche und die Schwerpunkte für Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren; hier soll über das Maß der Eigenentwicklung hinaus der Siedlungsbedarf gedeckt werden, der sich aus seiner Zunahme der Bevölkerung, der Arbeitsplätze sowie ggf. den Ausbau zentraler Einrichtungen ergibt (vgl. Ziffer 2.4.4.1 RP Unterer Neckar).

### ▪ Sonstige Darstellungen der Raumnutzungskarte – Nachrichtliche Übernahmen

Im Nordwesten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch den Verlauf der DB-Regionalbahnlinie zwischen Weinheim und Friedrichsfeld begrenzt. Im Nordosten verläuft die Stadtbahnlinie 5 Mannheim – Edingen – Heidelberg der Rhein-Neckar-Verkehrs GmbH (VRN), die im RP Unterer Neckar als überörtliche Nahverkehrsstrecke dargestellt ist.

Abbildung 4: Raumnutzungskarte (Auszug o. M.)



aus: Regionalplan (RP) Unterer Neckar

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ ist als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand) festgelegt. Ein Siedlungsbereich für Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen schließt sich auf der anderen Seite der Bahnlinie im Nordwesten an.

### ▪ Einzelhandelsgroßprojekte

Im Teilregionalplan Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 „Einzelhandel“ werden Festlegungen zur Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten getroffen, die das Plankapitel 2.2.5 des Regionalplans Unterer Neckar vom 16. März 1994 ersetzen. Zu Einzelhandelsgroßprojekten zählen Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und andere großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO 1990.

In Kapitel 2.2.5.2 des Teilregionalplans werden nachrichtliche Übernahmen wiedergegeben. Diese basieren auf den zielförmig festgelegten Vorgaben des Plankapitels 3.3.7 des LEP 2002. Diese sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als Ziele der Raumordnung in der Bauleitplanung zu beachten:

- Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig (Kongruenzgebot). Im Einzelfall kommen als Standort auch Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder sie im Verdichtungsraum liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- und Unterzentren zusammengewachsen sind (Kongruenzgebot).
- Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte ist so zu bemessen, dass der Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.
- Die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde und anderer zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).
- Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Sortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Betracht (Integrationsgebot).

Als Grundsatz wird in Kapitel 2.2.5.2 der Teilfortschreibung des RP Unterer Neckar formuliert, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte nur an Standorten realisiert werden dürfen, die mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar sind oder wo sie zeitnah an den ÖPNV angeschlossen werden können.

Folgende für die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtenden Ziele werden in Kapitel 2.2.5.3 des Teilregionalplans Unterer Neckar festgelegt:

- Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in den gebietsscharf als Vorranggebiete für regionalbedeutsame Einzelhandelsprojekte abgegrenzten Bereichen („zentralörtliche Standortbereiche“) zulässig.

- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die gebietsscharf abgegrenzten Versorgungskerne in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zur Folge haben.
- Die Ansiedlung und Erweiterung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der „zentralörtlichen Standortbereiche“ und der „Ergänzungsbereiche“ (=Vorbehaltsgebiete für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) ist ausgeschlossen.
- Zentrenrelevante Randsortimente sind auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 qm Verkaufsfläche zu begrenzen.

Bezogen auf die Gemeinde Edingen-Neckarhausen und den Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ ist festzustellen, dass der Standort des Einkaufszentrum in Edingen-Neckarhausen mit dem SB-Warenhaus, dem daran angeschlossenen Bekleidungsfachmarkt sowie die dazugehörige kleine Shopzone im Teilregionalplan nicht als „zentralörtlicher Standortbereich“ aufgenommen ist.

Gemäß den Erläuterungen zu Kapitel 2.2.5.3 des Teilregionalplans Unterer Neckar genießen allerdings Einzelhandelsstandorte wie in Edingen-Neckarhausen, die nicht als „zentralörtliche Standortbereiche“ aufgenommen wurden, grundsätzlich Bestandsschutz.

Schließlich wird den Trägern der Bauleitplanung empfohlen, zur Ordnung und Standortentwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten sowie zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung entsprechende Einzelhandelskonzepte zu erarbeiten (vgl. Kap. 2.2.5.4 des Teilregionalplans Unterer Neckar)

### **ERGEBNIS:**

Direkt an die oben genannte Empfehlung im Teilregionalplan anknüpfend ist festzuhalten, dass die Gemeinde Edingen-Neckarhausen über ein Einzelhandelskonzept verfügt (vgl. unten Kap. II.3.1.1), das bei den Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung natürlich Berücksichtigung fand.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ wird u.a. das Ziel der Standortsicherung eines seit über 40 Jahren bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes verfolgt (vgl. oben II.1). Dabei ist zu beachten, das mit dem Bebauungsplan nicht erstmals ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt wird. Vielmehr ist bereits eine entsprechende Planung im Jahre 1987 erfolgt, die allerdings nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht und somit im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans zukunftsorientiert überarbeitet werden soll.

Neben den kommunalen und überörtlichen Entwicklungszielen sind auch die Entwicklungsabsichten des Betreibers des bestehenden Einkaufszentrums zu beachten. So hat der Betreiber (Metro Group) deutlich zum Ausdruck gebracht, dass zur Standortsicherung des im regionalen Versorgungsnetzes fest eingebundenen Einkaufszentrums Umstrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unbedingt erforderlich sind, im Zuge derer sich geringfügige Veränderungen der bestehenden Verkaufsflächen ergeben werden (vgl. hierzu Kap. II.3.1.2). Im Zentrum der erforderlichen Maßnahmen stehen die Zusammenführung von SB-Warenhaus und Getränkemarkt sowie eine den heutigen Anforderungen entsprechende Warenpräsentation und Kundenführung. Ein Wechsel in der Sortimentsbreite und –tiefe ist nicht beabsichtigt.

Da zum Zeitpunkt des Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses bereits die Teiländerung des Regionalplans zum Themenbereich „Einzelhandel“ betrieben wurde, hat die Gemeinde Edingen-Neckarhausen frühzeitig den Raumordnungsverband von ihren Planungsabsichten im Rahmen einer umfassenden Stellungnahme sowie von Abstimmungsterminen informiert.

So wurde auch im Zuge eines Abstimmungstermins im März 2005 mit Vertretern des Raumordnungsverbands Rhein-Neckar schließlich festgelegt, in welchem Umfange eine Erweiterung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs zulässig sein soll, damit einerseits dieser überlebens- und konkurrenzfähig zu bleiben kann, andererseits aber die einzelhandels-

bezogenen Entwicklungsziele der Raumordnung nicht beeinträchtigt würden. Die damals einvernehmlich vereinbarten Verkaufsflächenzahlen können der nachstehenden Tabelle 1 entnommen werden. Im Rahmen weiterer Abstimmungstermine mit Vertretern des Regierungspräsidiums Karlsruhe, des Verbands Region Rhein-Neckar, des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim und des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis wurden im Juni 2008 schließlich die bis dahin vereinbarten Verkaufsflächenzahlen für das bestehende Einkaufszentrum nochmals modifiziert, um sicherzustellen, dass die erforderlichen Veränderungen keine Folgewirkungen auf die Versorgungsbereiche der Standortgemeinde wie auch der benachbarten Gemeinden nach sich ziehen. Im Ergebnis wurden insoweit folgende Verkaufsflächenzahlen festgelegt, die nunmehr die Grundlage für die Festsetzungen dienen (vgl. unten Kap.II.3.2.1.):

Tabelle 1: Umfang der Verkaufsflächen für das bestehende Einkaufszentrum

	Verkaufsfläche Bestand	Verkaufsfläche März 05	Verkaufsfläche Juli 08
<b>SB-Warenhaus</b> (incl. Getränke Garten- u. Camping <sup>2</sup> )	6.820 qm	7.680 qm + 300 qm	6.850 qm
<b>Mall<sup>3</sup></b> (Erschließungsfläche für Kunden)	680 qm	700 qm	830 qm
<b>Shopzone</b>	249 qm	770 qm	470 qm
<b>Bekleidungsfachmarkt</b>	3.835 qm	3.835 qm	3.640 qm
<b>Verkaufsfläche gesamt:</b>	11.584 qm	13.285 qm	11.790 qm

Eigene Darstellung

<sup>2</sup> Der Getränkemarkt ist zur Zeit noch in einem anderen Gebäude im Plangebiet untergebracht und soll in den Komplex des Einkaufszentrums integriert werden. Der Verkauf der Garten- und Campingartikel, der bislang in einem Zelt auf dem Kundenparkplatz erfolgte wird künftig in die Fläche des SB-Warenhauses integriert.

<sup>3</sup> Als „Mall“ sind im vorliegenden Falle die Erschließungsflächen zu verstehen, über die die Kunden vom Eingang in das Einkaufszentrum und den Shops gelangen. Diese Flächen dürfen nach der gängigen Rechtsprechung nicht aus den Verkaufsflächen herausgerechnet werden. Der Begriff „Mall“ ist dabei aus dem englischsprachigen Raum übernommen worden. In den sog. Shopping-Malls befinden sich mehrere Geschäftslokale in einem Gebäude. Diese werden über eine gemeinsame Fläche, nämlich der Mall, erschlossen. Die einzelnen Geschäftslokale haben ihre Auslagen zur Mall hin ausgerichtet.



Wie der Tabelle 1 zu entnehmen ist, liegt der Schwerpunkt der Verkaufsflächenerhöhung nicht im Bereich des SB-Warenhauses. Maßgeblich ist vielmehr der Antrittsbereich, bestehend aus den Kundenerschließungsflächen und der daran angeschlossenen Shopzone. Alles in allem wird sich im Zuge der Umbau- und Erneuerungsmaßnahmen die Verkaufsfläche von bisher 11.584 qm auf 11.790 qm, also um insgesamt lediglich 206 qm vergrößern, wobei der überwiegende Flächenzuwachs bei der Mall zu verzeichnen ist (vgl. hierzu auch die Ausführungen unter Kap. II.3.1.2).

Gemäß den Zielen des LEP 2002, die nachrichtlich in den Teilregionalplan aufgenommen worden sind, ist eine Erweiterung eines regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojektes grundsätzlich nur in einem Ober-, Mittel- und Unterzentrum zulässig (vgl. Kapitel 3.3.7. LEP 2002). Im Einzelfall kommen als Standort jedoch auch Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder sie im Verdichtungsraum liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- und Unterzentren zusammengewachsen sind (**Kongruenzgebot**). Diese Aspekte greifen im vorliegenden Falle. So dient das seit 40 Jahren bestehende SB-Warenhaus der Sicherung der Grundversorgung von Edingen-Neckarhausen, einschließlich dem Ortsteil Neuedingen. Räumlich betrachtet liegt der Betrieb im engeren Verdichtungsraum. Weiterhin ist ein Zusammenwachsen des Siedlungsbereiches von Edingen-Neckarhausen mit dem Oberzentrum Mannheim gegeben: südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt der überwiegend wohnbaulich genutzte Ortsteil Neuedingen an, der wiederum unmittelbar mit dem Stadtbezirk Mannheim- „Friedrichsfeld“ verschmolzen ist.

Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Versorgungsbereiche von Edingen-Neckarhausen und den Nachbargemeinden in Folge der Aufstellung des Bebauungsplans, insbesondere der Ausweisung eines Sondergebiets für das bestehende Einkaufszentrum ist nicht zu erwarten (**Beeinträchtigungsverbot**).

Dies liegt vor allem darin begründet, dass es sich im vorliegenden Falle nicht um die Schaffung eines neuen Einzelhandelsstandortes handelt, sondern allein um die Standortsicherung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs, der seit über 40 Jahren am Standort besteht und somit einen festen Bestandteil im örtlichen wie auch überörtlichen Versorgungsnetz darstellt. Da Überschneidungen mit Einzugsbereichen anderer SB-Warenhäuser aufgrund der räumlichen Entfernung – sie liegen mehr als 15 Fahrminuten (mit Ausnahme Kaufland) entfernt - nur am Rande festzustellen sind, ist auch eine Gefährdung dieser Einrichtungen durch die geplante Maßnahme am Real-Standort in Edingen-Neckarhausen nicht zu erwarten.

Eine Stellungnahme zu den Auswirkungen der Umstrukturierungsmaßnahmen der Firma Consilium bestätigt dies<sup>4</sup>.

Die Erhaltung des Einkaufszentrums am Standort „Im Berlich“ ist vielmehr für die Gewährleistung einer ausgewogenen örtlichen und überörtlichen Versorgung von Bedeutung. So ist anzuführen, dass entsprechend den überörtlichen versorgungsbezogenen Entwicklungsvorgaben des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim der Einzelhandelsstandort „Im Berlich“ der Gemeinde Edingen-Neckarhausen wichtiger Bestandteil des sekundären verbandsweiten Versorgungsnetzes ist und dieser damit zur Sicherstellung einer preisgünstigen Versorgung notwendig ist. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan in Kap. 2.3.4. „Leitvorstellung zur Versorgung durch den Einzelhandel“ wird verwiesen. Zur Umsetzung der überörtlichen Vorgaben im Flächennutzungsplan ist auch die Darstellung der Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächige Handelseinrichtung, zentrenrelevant“ erfolgt (vgl. Planzeichnung des Flächennutzungsplans und Erläuterungsbericht Kap. 1.2.3).

---

<sup>4</sup> Vgl. Consilium GmbH, Berlin „Stellungnahme zum Umstrukturierungsvorhaben „Im Berlich“ Rosenstraße 70, Edingen-Neckarhausen“, vom 23. Juli 2008

In Ergänzung zu den einzelhandelsbezogenen Untersuchungen, die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt worden sind, die schließlich auch zu der Ausweisung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächige Handelseinrichtung, zentrenrelevant“ geführt haben, hat die Gemeinde Edingen-Neckarhausen ein „Städtebauliches Konzept zur Nahversorgung für die Einzelhandelsentwicklung von Edingen-Neckarhausen“ (Stand 15.11.2007) erarbeiten lassen, das die Bedeutung des Einzelhandelsstandortes im Versorgungsnetz bestätigt hat und konkret diesbezüglich Folgendes ausführt:

*„... Dieser Standort ist Element des im Flächennutzungsplan dargestellten sekundären, verbandsweiten Versorgungsnetzes, um eine preisgünstige Versorgung der Bevölkerung zu erreichen. Das sekundäre Netz ergänzt das primäre in den einzelnen Orten und Ortsteilen. Über die einzelnen Bebauungspläne ist es verbandsweit so abgestimmt, dass es seine Ergänzungsfunktion erfüllt, doch die Priorität für die Entwicklung integrierter Standorte nicht aufhebt. Das wird auch bei der betriebswirtschaftlich erforderlichen Modernisierung des Standortes „Im Berlich“ beachtet. ...“*

Bei der Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel ist weiterhin das **Integrationsgebot** zu berücksichtigen, soll heißen, dass ein derartiges Vorhaben möglichst an einem städtebaulich integrierten Standort ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden soll. Wenngleich das bestehende Einkaufszentrum nicht im Ortskern von Edingen oder von Neckarhausen liegt, ist es doch Bestandteil des Siedlungszusammenhangs. Eingebettet in ein Gewerbegebiet schließt es sich unmittelbar an das Wohnquartier des Ortsteils Neu-Edingen an. Erreichbar ist das Einkaufszentrum nicht nur mit dem Auto, sondern auch zu Fuß – zumindest von Neu-Edingen – mit dem Fahrrad aus Edingen, Neckarhausen sowie Mannheim-Friedrichsfeld und sogar mit dem Bus und der Stadtbahn. Der Einzelhandelsstandort „Im Berlich“ ist somit vor allem auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen gut erreichbar.

Die äußere Erschließung des Gebiets - also die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz - ist sehr gut und hinreichend aufnahmefähig. Eine Beeinträchtigung von Anwohnern durch Zielverkehr ist nicht zu befürchten. Damit entspricht der Standort zweifellos dem mit dem Integrationsgebot verbundenen wichtigen Kriterium der Erreichbarkeit (vgl. Erläuterungen im Teilregionalplan Plankapitel 2.2.5). Das Plangebiet „Im Berlich“ mit dem darin bestehenden Einkaufszentrum liegt vielleicht nicht im baulich verdichteten Siedlungszusammenhang im Sinne des Teilregionalplans, doch grenzt er unmittelbar an einen solchen an, der zudem durch einen hohen Anteil an Wohnnutzung gekennzeichnet ist.

Abschließend ist festzuhalten, dass

- durch den Bebauungsplan kein neuer Einzelhandelsstandort geschaffen wird. Er dient lediglich der Standortsicherung eines seit Jahrzehnten etablierten, in das Versorgungsnetz fest eingebundenen Einkaufszentrums.
- den allgemeinen, im Teilregionalplan formulierten Standortanforderungen für Einzelhandelsgroßprojekte durch den Bebauungsplan und seinen Verkaufsflächenbeschränkungen für das Einkaufszentrum sowie den restriktiven einzelhandelsbezogenen Regelungen für die gewerblich und industriell genutzten Flächen entsprochen wird. Die einzelhandelsbezogenen Ziele der Raumordnung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.
- die Ergebnisse der o.g. Abstimmungsgespräche in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen sind.

Alles in allem kann folglich davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung trägt.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 8 Abs. 2 in Bezug auf das Verhältnis zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, dass die einzelnen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan das Grobraster, das der Flächennutzungsplan für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung vorgibt, durch genaue parzellenscharfe Festsetzungen ausfüllen und damit die Entwicklungsabsichten der Gemeinde grundstücksbezogen verdeutlichen soll.

Für die Gemeinde Edingen-Neckarhausen maßgeblich ist der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, der für insgesamt 18 Städte und Gemeinden die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung darstellt. Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan 2015/2020 wurde am 03. Mai 2006 vom Nachbarschaftsverband beschlossen und ist seit der Bekanntmachungen am 15.07.2006 rechtskräftig.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuordnung Im Berlich“ sind dem Flächennutzungsplan (nachstehend als FNP bezeichnet) folgende Darstellungen zu entnehmen:

- **Sonderbaufläche „großflächige Handelseinrichtung, zentrenrelevant“**

Der Bereich des bestehenden Verbrauchermarktes ist im FNP als Sonderbaufläche „großflächige Handelseinrichtung, zentrenrelevant“ dargestellt. Diese Darstellung erfolgt, wenn Bauflächen Einkaufszentren, Verbrauchermärkten und Fachmarktkonzentrationen dienen. Die Großflächigkeit ist gemäß der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Zentrenrelevanz entsteht, wenn die im FNP vorgegebenen Sortimente mit einem Anteil von über 10 % an der Verkaufsfläche angeboten werden. Als zentrenrelevante Sortimente werden im FNP eingestuft:

Bastel- und Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Bekleidung aller Art, Blumen, Bücher, Zeitschriften, Computer, Drogeriewaren, Reinigungsmittel, Elektroartikel, Foto, Video, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus- und Heimtextilien, Stoffe, Hohl- und Stahlwaren, Hausrat, Küchenkleingeräte, Kosmetika, Kurzwaren, Handarbeit, Wolle, Lederwaren, Musikalien, Nahrungs- und Genussmittel, Optik und Akustik, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Pharmazeutika, Reformwaren, Schuhe und Zubehör, Spielwaren, Sportartikel, Sportgeräte, Uhren, Schmuck, Unterhaltungselektronik, Tonträger, Waffen, Jagdbedarf.

Im Bebauungsplan wird diese Fläche entsprechend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt (vgl. hierzu ausführlich Kap. II.3.2.1.c).

#### ▪ **Gewerbliche Bauflächen**

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird als gewerbliche Baufläche Bestand dargestellt. Westlich der Bahnlinie Weinheim – Friedrichsfeld ist ebenfalls eine gewerbliche Baufläche im FNP dargestellt.

Im Bebauungsplan werden diese Fläche unter Berücksichtigung der Realnutzung als Gewerbegebiet bzw. als Industriegebiet festgesetzt (vgl. hierzu ausführlich Kap. II.3.2.1.a und b).

#### ▪ **Wohnbauflächen**

Die im Süden an das Gewerbegebiet anschließende bestehende Wohnbebauung ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Wohnbauflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

#### ▪ **Stadtbahntrasse**

Nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich die Trasse der Stadtbahnlinie 5, die zwischen Ludwigshafen/Mannheim und Heidelberg verkehrt. In unmittelbarer Nähe des Gebietes befindet sich die Haltestelle „Neu-Edingen Gewerbegebiet“ sowie ein Park & Ride Parkplatz mit ca. 60 Stellplätzen.



#### ▪ **Hauptverkehrsstraßen**

Die nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Mannheimer Straße (L 637) und die östlich den Planbereich begrenzende Neckarhauser Straße (K 4139) sind im FNP als Verkehrsflächen dargestellt.

#### ▪ **Flächen für Landwirtschaft**

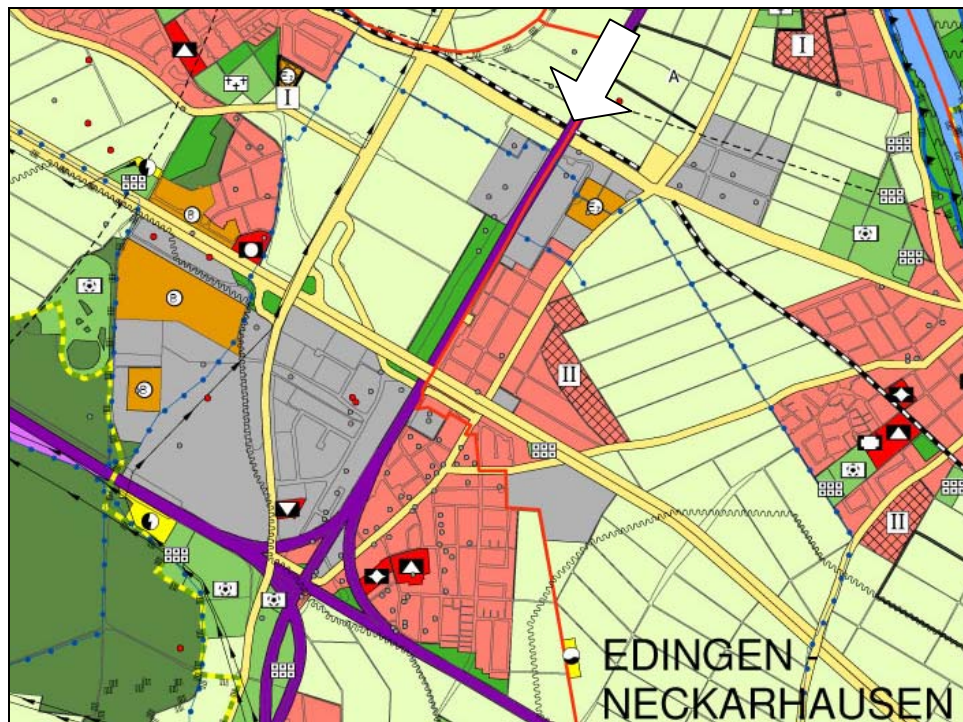
Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im FNP Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

### **ERGEBNIS:**

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ mit seinen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (vgl. unten Kap. II.3.2) den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim entspricht und diese durch seine parzellenscharfen Festsetzungen gemeindebezogen konkretisiert.

Der Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Abbildung 5: Flächennutzungsplan 2015/20 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg/Mannheim (Auszug o.M.)



## Flächennutzungsplan 2015 / 2020

Wohnen	Arbeiten	Freiraum	Infrastruktur
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnbaufläche</li> <li>Gemeinbedarfsflächen</li> <li>Öffentliche Ordnung und Sicherheit</li> <li>Bildung</li> <li>Soziales und Gesundheit</li> <li>Kultur</li> <li>Seelsorge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewerbliche Baufläche</li> <li>Gemischte Baufläche</li> <li>Dorfgebiet</li> <li>Sonderbauflächen</li> <li>Militärische Einrichtung</li> <li>Flugplatz</li> <li>Hafenanlage</li> <li>Verkehrswirtschaft</li> <li>Wissenschaftliche Einrichtung</li> <li>Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant</li> <li>Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant</li> <li>Sport- und Freizeitanlage</li> <li>Anlage mit sehr hohen Emissionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche für die Landwirtschaft</li> <li>A= Aussiedlerschwerpunkt / M= Schwerpunkt für Massenerhaltung Wald</li> <li>Grünfläche</li> <li>Parkanlage</li> <li>Sport und Freizeitanlage</li> <li>Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage</li> <li>Friedhof</li> <li>Fläche zur Landschaftsentwicklung (§§ Abs. 2 Nr. 10 BauGB)</li> <li>Sondergebiet Landschaftsbau</li> <li>Abbaufläche</li> <li>Gewässer / Fließgewässer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wasserversorgung</li> <li>Abwasserentsorgung</li> <li>Abfallentsorgung</li> <li>Energieversorgung</li> <li>Telekommunikation</li> <li>wichtige Straße / Verkehrsfläche</li> <li>Straßentunnel / Querung</li> <li>Fernbahn</li> <li>S-Bahn und Fernbahn</li> <li>Bahntunnel</li> <li>Stadtbahn</li> <li>Schiffahrtsweg</li> <li>Produktion (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)</li> <li>Hochspannungsfreileitung</li> </ul>
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entwicklungsfläche</li> <li>Zeitstufe I : bis 2015</li> <li>Zeitstufe II: 2016 bis 2020</li> <li>Altlast</li> <li>Altlastverdachtsfläche</li> <li>Natur- / Landschaftsschutzgebiet</li> <li>FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)</li> <li>Wasserschutzgebiet</li> <li>Überschwemmungsgebiet</li> <li>Überschwemmungsgefährdetes Gebiet</li> <li>Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz</li> <li>Gemarkungsgrenzen</li> </ul>	<p>Verbandsvorsitz, Mannheim, den 03.05.2006</p> <p><i>Beate Weber</i> Beate Weber Oberbürgermeisterin</p> <p><i>Gerhard Widder</i> Gerhard Widder Oberbürgermeister</p> <p><i>Werner Oeldorf</i> Werner Oeldorf Bürgermeister</p> <p>Die Darstellungen entsprechen der Genehmigung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 13.07.2006; AZ : 21-2511.3-9/62</p> <p><i>Christoph Trineimer</i> Christoph Trineimer</p> 		

aus: Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

## 3.0 Planungsgrundsätze

### 3.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ der Gemeinde Edingen-Neckarhausen umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 14,91 ha und beinhaltet neben bestehenden bebauten privaten Grundstücksflächen, insbesondere öffentliche Verkehrsflächen.

Eine flächenbezogene Aufteilung kann der nachstehenden Abbildung entnommen werden.

Tabelle 2: Flächenbezogene Aufteilung des Plangebiets

Fläche	Größe
<b>Geltungsbereich Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“</b>	<b>ca. 14,91ha</b>
<b>Baugebiete</b>	<b>ca. 14,19ha</b>
Gewerbegebiet GE 1-5	ca. 6,98 ha
Industriegebiet GI	ca. 4,09 ha
Sondergebiet „Einkaufszentrum“ SOEKZ	ca. 3,12 ha
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>ca. 0,64 ha</b>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 0,58 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,06 ha
<b>Grünflächen</b>	<b>ca. 0,07 ha</b>
Öffentliche Grünfläche	0,01 ha
Private Grünfläche	0.06 ha
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>	<b>ca. 0,01 ha</b>

Eigene Darstellung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“, die in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert werden, sollen die städtebaulichen und umweltschutzbezogenen Zielsetzungen der Gemeinde Edingen-Neckarhausen, unter Berücksichtigung

- der überörtlichen Vorgaben unter der intensiven Abstimmungsergebnisse mit Vertretern des Regierungspräsidiums Karlsruhe, des Verbands Region Rhein-Neckar, des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim und des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes „Im Berlich“ (vgl. oben Kap. II.2.1),
- des „Städtebaulichen Konzeptes zur Nahversorgung für die Einzelhandelsentwicklung von Edingen-Neckarhausen“ (Stand 15.11.2007, siehe hierzu unten Kap. II.3.1.1),
- der erforderlichen Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen des bestehenden SB-Warenhauses (vgl. unten Kap. II.3.1.2)

planungsrechtlich umgesetzt werden.

Die allgemeinverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ bilden künftig die Entscheidungsgrundlage für die Genehmigung von Vorhaben auf den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet.

### 3.1.1 **Städtebaulichen Konzeptes zur Nahversorgung für die Einzelhandelsentwicklung von Edingen-Neckarhausen**

Bei den zu treffenden Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung sind die Ergebnisse des **„Städtebaulichen Konzeptes zur Nahversorgung für die Einzelhandelsentwicklung von Edingen Neckarhausen“** (Stand 15.11.2007) zu berücksichtigen, das im Auftrag der Gemeinde vom Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg erarbeitet wurde.

Wesentliche Bestandteil dieses Konzeptes sind eine einzelhandelsbezogene Bestandsaufnahme sowie die sich daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde. Die textlichen Ausführungen werden durch eine plangraphische Darstellung ergänzt, die der Abbildung 6 entnommen werden kann.





Maßgeblich für den hier vorliegenden Bebauungsplan sind zusammengefasst folgende Aussagen zur Bestandssituation:

- Der Standort des SB-Warenhauses im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Element des im Flächennutzungsplan dargestellten sekundären, verbandsweiten Versorgungsnetzes und gewährleistet eine preisgünstige Versorgung der Bevölkerung. Das sekundäre Netz ergänzt das primäre in den einzelnen Orten und Ortsteilen.
- Die Ortsteile Edingen und Neckarhausen verfügen über zentrale Versorgungsbereiche, nicht hingegen der Ortsteil Neuedingen.
- Zwei Discounter im Gewerbegebiet „Edingen-Nord“ ergänzen das Nahversorgungsangebot für den kurzfristigen Bedarf.

Weiterhin sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans die im Gutachten formulierten Maßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung. In Bezug auf das Plangebiet wird folgendes Ausgeführt:

- Im Sondergebiet „Im Berlich“ ist ein SB-Warenhaus mit Sortimenten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf angesiedelt. Um für den zentralen Raum im Verbandsgebiet zwischen Heidelberg und Mannheim ein Kfz-bezogenes Angebot für den Wochen- und Monatseinkauf zu haben, ist dieser Standort über den Flächennutzungsplan gesichert. Um langfristig diese Funktion zu erhalten, ist der Standort zu modernisieren. Durch diese Erweiterungsmöglichkeit werden die bisherige Funktion des Einkaufsstandortes und damit sein Einzugsbereich nicht vergrößert. Die Sortimentsbreite und -tiefe wird nicht vergrößert.
- Der im Sondergebiet auf ca. 3.850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ebenfalls vorhandene Textilhandel ist ein Angebot für den mittel- bzw. langfristigen Bedarf, der nach der Zielsetzung der Verbandsversammlung in dieser Größenordnung vor allem in den zentralen Geschäftslagen der Mittel- und Oberzentren seinen Standort haben soll, um ihre erforderliche raum-



ordnerische Attraktivität zu erhalten. Deshalb wird dieser Bestand rechtlich gesichert, um die privatwirtschaftlichen Interessen zu berücksichtigen. Im Interesse der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung kann das Angebot nicht ausgeweitet werden und bleibt auf das Sortiment „Bekleidung“ beschränkt. Eine Entwicklung ist somit auf den Rahmen des Bestandsschutzes beschränkt.

- Die großflächige Geschäftskonzentration „Kauf-Park“ im Gewerbegebiet „Im Berlich“ hat seinen Angebotsschwerpunkt bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die vorhandenen Geschäfte haben Bestandsschutz. Hier bleibt nicht großflächiger Einzelhandel ohne Sortimentsbeschränkung zulässig.
- Die sonstigen Betriebsflächen im Gewerbegebiet „Im Berlich“ werden als Gewerbegebiet festgesetzt, in denen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig bleibt.
- Dort, wo in den Bauflächen Tankstellen zulässig sind, können sie mit einer Shop-Fläche ergänzt sein. Die Verkaufsfläche ist auf 100 m<sup>2</sup> begrenzt.

### **3.1.2 Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen des bestehenden SB-Warenhauses**

Das im Bebauungsplangebiet „Neuordnung Im Berlich“ gelegene Einkaufszentrum, bestehend aus einem SB-Warenhaus, eine Bekleidungsfachmarkt und einer kleine Shopzone wird von der Metro Group betrieben. Da der bestehende Gesamtkomplex nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, beabsichtigt die Metro Group verschiedene Maßnahmen durchzuführen, um den Standort dauerhaft zu sichern.

Hierzu zählt neben baulichen Veränderungen im Sinne einer internen Flächenneuordnung, vor allem die Angliederung des betriebseigenen Getränkefach-

markts, der gegenwärtig abseits vom SB-Warenhaus im „Kaufpark“ in fremd angemietete Räumen untergebracht ist.

Mit der beabsichtigten baulichen Umstrukturierung ist eine Flächenerweiterung, unter Berücksichtigung der Abstimmungsergebnisse mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, dem Verband Region Rhein-Neckar, dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim und dem Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, in einem Umfang von insgesamt nur rund 200 qm verbunden, die sich wie folgt zusammensetzt:

Tabelle 3: Änderung der Verkaufsflächen gegenüber dem Bestand im Bereich des Einkaufszentrums

	Verkaufsfläche Bestand	Verkaufsfläche Planung	Saldo
<b>SB-Warenhaus</b> (incl. Getränke, Garten- u. Camping)	6.820 qm	6.850 qm	+ 30 qm
<b>Mall</b> (Erschließungsfläche für Kunden)	680 qm	830 qm	+ 150 qm
<b>Shopzone</b>	249 qm	470 qm	+ 221 qm
<b>Bekleidungsfachmarkt</b>	3.835 qm	3.640 qm	-195 qm
<b>Verkaufsfläche gesamt:</b>	11.584 qm	11.790 qm	+ 206 qm

Eigene Darstellung

Im Einzelnen sind in diesem Rahmen gemäß den Ausführungen der Metro Group lediglich folgende Maßnahmen möglich:

- Das SB Warenhaus wird mit einem Flächenzugewinn von rund 30 qm Verkaufsfläche mit integriertem Getränke- und Gartenmarkt kaum nennenswert erweitert und bleibt in seinem Verkaufsflächenvolumen nahezu identisch. Änderungen in der Sortimentsbreite und –tiefe sind nicht beabsichtigt.

- Der Shop-Bereich erhält, wie der Tabelle 3 entnommen werden kann, mit 221 qm Verkaufsfläche scheinbar den größten Flächenzuwachs. Faktisch handelt es sich allerdings um die Änderung der bereits heute im Erdgeschoss vorhandenen Betriebsflächen der Firma Adler. Diese Fläche wird sich auf einen oder mehrere für SB-Warenhäuser typische Shops verteilen. Die Belegungsoptionen reichen dabei von der Gastronomie über handelsnahe Dienstleister bis zu einem weiteren Shop.
- Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass der Flächenzuwachs dadurch zustande kommt, dass der bestehende Bekleidungsfachmarkt in seiner Verkaufsfläche um 195 qm deutlich reduziert wird.  
Zusammengenommen ergibt sich also faktisch eine Verkaufsflächen-erweiterung von Shop- und Bekleidungsfachmarkt um nur 26 qm.
- Im Bereich der Mall (Erschließungsfläche für Kunden) findet mit einem Erweiterungsvolumen von 150 qm insoweit die wichtigste Veränderung statt.  
Durch dieses Flächenpotenzial soll, unter Berücksichtigung der marktgerechten Kundenführung durch das Gesamtobjekt, eine attraktivere Präsentation des Eingangsbereiches geschaffen werden.
- Die Ansiedlung eines weiteren Fachmarktes im Gebäudekomplex ist nicht vorgesehen und im übrigen aufgrund der festgelegten Verkaufsflächen gar nicht möglich.  
So kann vor allem auch die im Obergeschoss des Einkaufszentrum vorhandene Leerstandsfläche nicht für weitere Einzelhandelsnutzungen herangezogen werden. Um einen dauerhaften Leerstand im Obergeschoss zu vermeiden, sollte die Unterbringung Einrichtungen für sportliche Zwecke, beispielsweise eines Fitnesszentrums oder aber unter Berücksichtigung der gewerblichen Umgebungsnutzung auch Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe ermöglicht werden.

### **3.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Bevor im Folgenden die im Bebauungsplan getroffenen rechtsverbindlichen Festsetzungen erläutert werden, ist darauf hinzuweisen, dass der überwiegende Teil der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen bereits bebaut ist und durch die bisher bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne schon Baurechte - auch für die noch unbebauten Grundstücksflächen – bestehen. Beides darf bei der Erarbeitung des Bebauungsplans und seinen rechtsverbindlichen Festsetzungen nicht unberücksichtigt bleiben.

#### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ enthält im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung Festsetzungen zu drei Baugebietstypen. Es handelt sich dabei um die Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE 1 bis GE 5) nach § 8 BauNVO, eines Industriegebiets (GI) nach § 9 BauNVO sowie eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ im Sinne von § 11 BauNVO.

##### **a) Gewerbegebiet (Teilflächen GE 1 bis GE 5)**

Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet erfasst, Grundstücksflächen, die in den bislang rechtskräftigen Bebauungsplänen als Gewerbe- oder Industriegebiet festgesetzt sind.

Im Hinblick auf die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten städtebaulichen (hier: Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandel) und umweltbezogenen (hier: Ausschluss bzw. Reduzierung von Nutzungskonflikten infolge von Lärmbeeinträchtigungen) Zielsetzungen wird für das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet, bestehend aus den Teilflächen GE 1 bis GE 5, unter Berücksichtigung der bestehenden Baurechte, von den Gliederungs-, Modifizierungs- und Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO Gebrauch gemacht.

### ▪ **Regelungen zum Einzelhandel**

Für die **Teilflächen GE 1 und GE 2** des Gewerbegebiets werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Sinne von Gewerbebetrieben aller Art allgemein zulässigen eigenständigen Einzelhandelsbetriebe, die dem Verkauf von zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Waren dienen, ausgeschlossen.

Innerhalb der **Teilflächen GEe3 und GEe4** sind eigenständige Einzelhandelsbetriebe dann zulässig, wenn sie als Kernsortiment nicht zentrenrelevante Waren anbieten. Zentren- und nahversorgungsrelevante Waren dürfen nur als Randsortimente geführt werden und zwar beschränkt auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

Für die **Teilfläche GEe5**, die die Fläche des sog. „Kaufparks“ umfasst, werden unter Berücksichtigung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen nur solche eigenständigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die nahversorgungsrelevanten Waren anbieten.

Aufgrund der im Plangebiet bestehenden Einzelhandelsnutzungen sowie mit Blick auf die beabsichtigte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung innerhalb des gesamten Gemeindegebiets wird folgende Ausnahme in den Bebauungsplan aufgenommen:

In allen Teilflächen des Gewerbegebiets ist der Verkauf von Waren, die in einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb hergestellt, ver- oder bearbeitet oder repariert werden, ohne Sortimentsbeschränkung zulässig.

Um dem Bestimmtheitsgebot Rechnung zu tragen, ist eine Konkretisierung der Begriffe „zentrenrelevante Sortimente“, „nicht zentrenrelevante Sortimente“ und „nahversorgungsrelevante Sortimente“ erforderlich. Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. II.3.3.1) ist die nachfolgende aufgeführte Sortimentsliste erarbeitet worden.

Tabelle 4: Liste von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bücher, Zeitungen, Zeitschriften</li> <li>▪ Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Bürozubehör (ohne Büromöbel)</li> <li>▪ Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</li> <li>▪ Baby-/Kinderartikel</li> <li>▪ Kunstgewerbe / Geschenkartikel</li> <li>▪ Kunst / Antiquitäten</li> <li>▪ Unterhaltungselektronik, Computer, Hifi, Elektroartikel/ Leuchten</li> <li>▪ Fotoartikel, Optik</li> <li>▪ Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien</li> <li>▪ Musikalien, Musikinstrumente</li> <li>▪ Uhren, Schmuck</li> <li>▪ Spielwaren, Sportartikel</li> <li>▪ Zooartikel, Tiernahrung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Möbel (Büro-/Küchenmöbel, Sanitär-, Badeeinrichtungen etc.)</li> <li>▪ Teppiche, sonstige Bodenbeläge, Tapeten</li> <li>▪ Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“), Herde, Öfen</li> <li>▪ Baumaterialien, Heimwerkerzubehör, Werkzeuge, Maschinen</li> <li>▪ Gartenpflanzen und Pflanzenzubehör</li> <li>▪ Gartengeräte, Gartenmöbel</li> <li>▪ Großteilige Camping- und Sportgeräte (z.B. Boote, Fitnessgeräte)</li> <li>▪ Kfz-Zubehör, Fahrräder, Fahrradzubehör</li> </ul>
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lebensmittel, Getränke,</li> <li>▪ Drogerie und Kosmetik</li> <li>▪ Haushaltswaren</li> </ul>	

Eigene Darstellung

Neben dem Ziel der Erhaltung und Sicherung der verbrauchernahen Versorgung möchte die Gemeinde Edingen-Neckarhausen mit den restriktiven Regelungen zum Einzelhandel der zunehmenden Verdrängung von gewerblichen Nutzungen aus den Gewerbegebieten entgegenwirken. Berücksichtigung findet allerdings auch der Aspekt, dass das Plangebiet mit seinen bestehenden Einzelhandelsnutzungen ein wichtiges Nahversorgungszentrum für die Gemeinde darstellt, das nicht nur mit dem Auto, sondern auch sehr gut mit

öffentlichen Personennahverkehrsmitteln, mit dem Fahrrad und auch zu Fuß zu erreichen ist.

▪ **Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Reduzierung von Nutzungskonflikten infolge von Lärmbeeinträchtigungen**

Aufgrund der im Süden an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzung werden im Bebauungsplan für die Teilflächen GE3, GE4 und GE5 Festsetzungen getroffen, die Nutzungskonflikte in Folge von Lärmbeeinträchtigungen künftig ausschließen auf jeden Fall aber reduzieren.

***Eingeschränkte Gewerbegebietsflächen***

Im Hinblick auf die bestehende Gemengelagensituation, d.h. die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung im Süden des Plangebiets, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den zulässigen Störgrad der Gewerbebetriebe herabzustufen, um einer weiteren Belastung der südlich an das Plangebiet angrenzenden schutzempfindlichen Nutzungen entgegenzuwirken. Insoweit wird festgesetzt, dass innerhalb der Teilflächen GEe3 bis GEe5 nur solche Betriebe zulässig, die ansonsten auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Damit handelt es sich bei den Teilflächen GEe3 bis GEe5 um sogenannte „**eingeschränkte Gewerbegebietsflächen**“, die in der Planzeichnung auch extra mit einem „e“ gekennzeichnet sind. Die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets bleibt grundsätzlich gewahrt, da die im Mischgebiet gleichberechtigt neben dem nicht wesentlich störenden Gewerbe zulässige Wohnnutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig ist.

***Ausschluss von Tankstellen***

Weiterhin erfolgt für die Teilflächen GEe3 bis GEe5 ein Ausschluss von Tankstellen, um Nutzungskonflikte, in erster Linie hervorgerufen durch den Zu- und Abgangsverkehr, von vornherein zu vermeiden.



***Ausschluss von Vergnügungsstätten***

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauGB nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden in den Teilflächen GEE3 bis GEE5 ausgeschlossen, um ein „Umkippen“ des Gebiets zu vermeiden und um im Hinblick auf die angrenzenden Wohngebiete Nutzungskonflikte, in erster Linie hervorgerufen durch den Zu- und Abgangsverkehr vor allem abends und in der Nacht sowie an den Wochenenden, von vornherein zu vermeiden.

***b) Industriegebiet***

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Markt- und Kühlhallen AG und die MUK-Logistik GmbH ansässig, die sich mit der Lagerung, Kommissionierung und dem Umschlag von Tiefkühl-, Kühl- und Trockenprodukten befassen. Aufgrund seiner betriebsbedingten Emissionen sind derartige Unternehmen typischerweise in einem Industriegebiet anzusiedeln. Im Hinblick darauf werden die von dem Betrieb beanspruchten Grundstücksflächen auch als Industriegebiet im Sinne von § 9 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht im übrigen auch den Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans.

Zur Steuerung der künftigen Nutzungen auf dem Gelände wird wie beim Gewerbegebiet von den Modifizierungs- und Differenzierungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht.

**▪ Ausschluss von genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des § 4 BImSchG**

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden, mit Blick auf die in der Nachbarschaft vorhandene Wohnnutzung, für das Industriegebiet solche gewerblichen Anlagen ausgeschlossen, bei denen es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des § 4 BImSchG handelt. Um welche Anlagen es sich hierbei im einzelnen handelt, kann § 4 BImSchV und der 13. BImSchV entnommen werden.

### ▪ **Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben**

Für das Industriegebiet werden zur Steuerung der Einzelhandelsnutzung innerhalb des Gemeindegebietes und damit einhergehend zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche die Ansiedlung von eigenständigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen unter 3.1.1.a wird verwiesen.

Ausgenommen von dem Einzelhandelsausschluss ist auch im Industriegebiet der Verkauf von zentrenrelevanten Waren, die in einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb selbst hergestellt, ver- oder bearbeitet oder repariert werden.

### c) ***Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“***

Innerhalb der als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzten Fläche besteht derzeit ein SB-Warenhaus, ergänzt um ein Bekleidungsfachmarkt und eine Shopzone, dessen Standort durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich nicht nur in ihrem Bestand gesichert werden soll. Vielmehr sollen dem Betrieb auch Möglichkeiten zum Umbau und zur Erweiterung eingeräumt werden, da er nur so dauerhaft konkurrenzfähig ist und am Standort Edingen-Neckarhausen erhalten werden kann.

Die Sondergebietsfestsetzung ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt, doch ermöglicht diese aufgrund der engen räumlichen Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche nicht die erforderlichen Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen. In dem bestehenden Bebauungsplan ist keine Feindifferenzierung der zulässigen Verkaufsfläche vorgesehen. Dies soll nunmehr durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde nachgeholt werden.

Wird im Bebauungsplan ein Sondergebiet im Sinne von § 11 Abs. 2 BauGB festgesetzt, so ist die Art der zulässigen Nutzungen genau zu bestimmen. Dem entsprechend wird für das hier angesprochene Sondergebiet in den textlichen Festsetzungen zunächst die allgemeine Zweckbestimmung bestimmt:

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dient insbesondere der Unterbringung eines SB-Warenhauses mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 6.850 qm mit folgenden Ergänzungsnutzungen:

Mall (Erschließungsfläche für Kunden):	830 qm VK
Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe und Läden (Shopzone):	470 qm VK
Bekleidungsfachmarkt:	3.640 qm VK

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind weiterhin folgende Betriebe und Anlagen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe,
- Räume für freie Berufe.
- eine Tankstelle mit Waschanlage,
- ein Parkdeck (Parkpalette).

Hieraus ergibt sich für das bestehende SB-Warenhaus einschließlich der Ergänzungsnutzungen eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 11.790 qm.

Analog den Festsetzungskatalogen für die Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO ist der Zulässigkeitskatalog für das SO<sub>EKZ</sub> noch um verschiedene Betriebe und Anlagen ergänzt worden, die regelmäßig mit derartigen Einzelhandelsnutzungen in Verbindung stehen. Anzuführen sind diesbezüglich die Schank- und Speisewirtschaften, die Tankstelle und das Parkdeck.

Eine Tankstelle besteht bereits. Die zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ergänzen das Angebot des Einkaufszentrums. Die Errichtung einer Parkpalette wird ggf. notwendig, um einen ausreichenden Parkraum für das Einkaufszentrum zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus soll in dem Gebiet auch die Unterbringung von freien Berufen, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich sein. Ausschlaggebend für die Ergänzung des Zulässigkeitskatalogs um diese Betriebe und Anlagen sind vor allem die im 1. Obergeschoss des bestehenden Gebäudekomplexes vorhandenen Flächen, die nach den Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen frei werden. Um einen dauerhaften Leerstand dieser Flächen zu vermeiden, sollen weitere Nutzungen angesiedelt werden können, die auch typischerweise in einem Gewerbegebiet untergebracht werden können.

Aufgrund des Kunden- und Andienungsverkehr sind für den Bereich des Sondergebietes schallschutzbezogene Festsetzungen zu treffen, um sicherzustellen, dass die von dem Gesamtbetrieb ausgehenden Immissionen die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschreiten. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht (vgl. unten III.) sowie in der zum Bebauungsplan erarbeiteten schalltechnischen Untersuchung (vgl. Anlage) wird verwiesen.

Zur Gewährleistung der schallschutzbezogenen Anforderungen wird im Hinblick darauf im Bebauungsplan festgesetzt, dass in dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche das nachfolgend angegebene Emissionskontingent (LEK) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

$$\square \quad L_{EK,tags} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$$

$$\square \quad L_{EK,nachts} = 45 \text{ dB(A)/m}^2.$$

Die Emissionskontingente im Sinne der DIN 45691 (ehemals immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) beschreiben die Schallabstrahlung in den oberen Halbraum. Sofern eine Immissionsermittlung außerhalb oder innerhalb des Plangebietes mit den Emissionskontingenten erfolgt, ist die Ausbreitungsberechnung ausschließlich unter Berücksichtigung der geo-

metrischen Ausbreitungsdämpfung zu verwenden. Die außerhalb oder innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ermittelten Schallimmissionen sind bei freier Schallausbreitung im Plangebiet, das heißt ohne Berücksichtigung von Bebauung im Plangebiet zu ermitteln. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente tags und nachts erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Werden in einem Bebauungsplan Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, so ist eine eindeutige Bestimmung erforderlich. Im Hinblick darauf ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig, d.h., es muss der Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche und die Höhe festgesetzt werden. Dies wird im Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO und der Wandhöhe der baulichen Anlagen (Hw) nach § 18 BauNVO erreicht. Die in den Bestandsbebauungsplänen festgesetzten Baumassenzahlen werden nicht in den Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ übernommen, da die Festsetzung der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Gebäudehöhe als Maßfestsetzung ausreichend ist.

#### **a) Grundflächenzahl**

Im Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ werden für die festgesetzten Baugebiete die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Grundflächenzahlen übernommen (vgl. Tabelle 5).

Durch die Grundflächenzahl wird der Anteil der Grundstücksfläche bestimmt, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im Rahmen des § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO möglich. Abweichende Bestimmungen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO werden für die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete nicht getroffen.

Tabelle 5: Zulässige Grundflächenzahlen

Baugebiet	GRZ
Gewerbegebiet (GE 1 – GE 5)	0,8
Industriegebiet	0,8
Sondergebiet SO <sub>EKZ</sub>	0,8

Eigene Darstellung

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ erfolgt gegenüber der bisherigen Festsetzung eine Anhebung der GRZ von bisher 0,35 auf 0,8. Dafür werden die Stellplatzflächen nicht mehr gesondert ausgewiesen. Dem Vorhabenträger soll damit ein größtmöglicher Spielraum zur Nutzung seines Baugrundstücks eingeräumt werden. Diesbezüglich wird das Sondergebiet nunmehr den diesbezüglichen Festsetzungen für die Gewerbe- und Industriegebietsflächen angeglichen.

### **b) Höhe baulicher Anlagen**

Für das Gewerbegebiet, das Industriegebiet und das Sondergebiet wird zur Steuerung der Höhenentwicklung von der Möglichkeit der Festsetzung einer Wandhöhe als Höchstmaß Gebrauch gemacht, um den dort zulässigen Nutzungen die notwendige Flexibilität zu bieten.

Als Wandhöhe gilt gemäß § 5 Abs. 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante des Fußwegs der dem Baugrundstück vorgelagerten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. In der Nutzungsschablone ist zu der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche die „Bezugsstraße“ angegeben. Im Einzelnen werden folgende Höhen festgesetzt:

Tabelle 6: Zulässige Wandhöhe

Baugebiet	Wandhöhe (Hw)	Bezugspunkt Oberkante Fußweg
Gewerbegebiet - GE 1	12,0 m	Rosenstraße
Gewerbegebiet - GE 2	12,0 m	Berliner Straße
Gewerbegebiet - GEe 3	15,5 m	Rosenstraße
Gewerbegebiet - GEe 4	12,0 m	Rosenstraße
Gewerbegebiet - GEe 5	12,0 m	Rosenstraße
Industriegebiet – GI	15,5 m	Rosenstraße
Sondergebiet – SO <sub>EKZ</sub>	12,0 m	Rosenstraße

Eigene Darstellung

Da in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten einzelne Gebäudeteile aufgrund von besonderen Anforderungen eine deutlich größere Höhe haben müssen, deren optische Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild jedoch aufgrund ihrer Schlankheit allerdings zu vernachlässigen sind, wird folgende Ausnahmeregelung hinsichtlich der zulässigen Höhe aufgenommen:

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch technische Gebäudeteile (z.B. Treppenhäuser, Aufzugsschacht, Anlagen für Klimatisierung) sowie durch sonstige bauliche Anlagen, z.B. Werbeanlagen, kann zugelassen werden.

Über die Zulässigkeit von technischen Sonderbauteilen sowie sonstigen baulichen Anlagen ist insoweit im jeweiligen Einzelfall zu entscheiden.

Darüber hinaus wird für die gegebenenfalls zu errichtende Parkpalette im Bereich des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ eine maximale Brüstungshöhe von 4,5 m festgesetzt, um diese baulichen Anlagen in der Höhe auf ein Parkdeck zu beschränken. Dadurch wird verhindert, dass ein dominierendes Parkierungsgebäude im Plangebiet entsteht.



### **3.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ werden die überbaubaren und damit auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgelegt.

Somit ist der räumliche Teil einer Grundstücksfläche abgegrenzt, innerhalb dem bauliche Anlagen der Hauptnutzung errichtet werden dürfen, also jene bauliche Anlagen, deren Zulässigkeit sich unmittelbar aus den Bestimmungen des festgesetzten Baugebiets ableiten lassen. Dabei muss die in der Planzeichnung festgelegte überbaubare Grundstücksfläche nicht zwangsläufig identisch mit der zulässigen Grundfläche sein.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Zurückbleiben von der Baugrenze ist jedoch zulässig. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens allerdings zugelassen werden. Hierbei handelt es sich um unmittelbar anwendbares Recht und damit um keine Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB. Eine weitergehende Überschreitung der Baugrenzen kann durch eine Festsetzung im Bebauungsplan als Ausnahme vorgesehen werden. Hiervon ist im vorliegenden Falle nicht Gebrauch gemacht worden, da die überbaubaren Grundstücksflächen bereits so groß sind, dass dem Grundstückseigentümer ein umfangreicher Spielraum für den Standort baulicher Nutzungen, für spätere Anbauten und Umbauten sowie für Erweiterungen eingeräumt ist.

Gegenüber den bislang gültigen Festsetzungen erfolgt lediglich im Bereich der Teilfläche Ge3 eine Rücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche. Um künftig einen ausreichend dimensionierten Abstand zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung zu gewährleisten dürfen Neubauten erst in einem Abstand von 10 m von der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Bislang musste ein Abstand von nur 5 m eingehalten werden.

Bei der Festlegung der Baugrenze wurden weiterhin die sich aus dem Landesstraßengesetz ergebenden Abstandsflächen gegenüber Landes- und Kreisstraßen berücksichtigt, sofern nicht bereits bestehende bauliche Anlagen einen geringeren Abstands aufweisen und durch Vorgängerbebauungspläne diese bislang auch zugelassen wurden. Auf die Ausführungen unter Kap. II. 3.5.1 wird verwiesen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, also außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sind untergeordnete Nebenanlagen sowie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulassungsfähigen baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Einzelgaragen, Garagengruppen, Stellplätze und Stellplatzanlagen) grundsätzlich zuzulassen, wenn öffentliche und private Belange nicht entgegenstehen. Von der Möglichkeit der Beschränkung der Zulässigkeit nach § 23 Abs. 5 BauNVO wird im vorliegenden Falle kein Gebrauch gemacht.

Die Genehmigungsbehörde hat insoweit in jedem Einzelfall über die Zulässigkeit eines Vorhabens zu entscheiden. Dabei stehen ihr allerdings im Rahmen der Ermessensentscheidung keine Möglichkeit der rechtsbeständigen Abwehr einer lediglich unerwünschten Anlage zu Verfügung.

#### **3.2.4 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Festsetzung der Verkehrsflächen wird entsprechend den im Plangebiet vorhandenen Straßen und Fußwegen vorgenommen.

Als öffentliche Verkehrsflächen werden die Berliner Straße sowie die Rosenstraße festgesetzt, die der inneren Erschließung des Plangebietes dienen.

Der bestehende Fuß-/Radweg entlang der DB-Regionalbahnlinie Weinheim – Friedrichsfeld wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Neben der Festsetzung der eben genannten Verkehrsflächen wird im Bebauungsplan entlang der Mannheimer Straße und der Neckarhauser Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt abgegrenzt. Auch im Anschlussbereich der Berliner Straße in die Neckarhauser Straße ist ein entsprechender Bereich festgelegt. Die Erforderlichkeit dieser Festsetzung ergibt sich aus den Vorschriften des Straßengesetzes. Unter Abschnitt II. 3.5.1 sind weitere Anforderungen, die sich unmittelbar aus dem Straßengesetz ergeben, angeführt.

### 3.2.5 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist zu klären, ob die Ver- und Entsorgung für die im Plangebiet festgesetzten Baugebiete vorhanden ist.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt seitens des Wasserversorgungsverbands „Neckargruppe“. Die Abwasserentsorgung über den **Abwasserzweckverband Unterer Neckar**. Die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme sind ausreichend dimensioniert.

Das Plangebiet ist an das bestehende Stromleitungsnetz der **EnBw AG** und an das Gasversorgungsnetz der **MVV Energie AG** angeschlossen. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen der EnBW Regional AG sollen Baufirmen vor der Durchführung von Baumaßnahmen entsprechende Lagepläne einholen und sich für die genaue Leitungsauskunft und Einweisung vor Ort mit dem Bezirkszentrum Ladenburg, Telefon (06203) 9506-11, rechtzeitig in Verbindung setzen.

Vor Baumaßnahmen im Bereich der Versorgungsleitungen der MVV Energie AG sind die aktuellen Bestandsunterlagen einzusehen. Bei Maßnahmen im Bereich der Gashochdruckleitungen ist die Abteilung MVV TB.T. (Tel. 0621 / 290 3872) und bei den Gasniederdruckleitungen die Abteilung MVV TB.V. (Tel. 0621 / 290 3513) zu verständigen. DVGW-Regelwerke, Arbeitsblatt G 463 und Arbeitsblatt 315 sind zu beachten.

Eine Gashochdruckleitung (DN 500) der **E.ON-Ruhrgas AG** durchquert das Plangebiet im Bereich der Danziger Straße.

Weiterhin ist anzuführen, dass das Plangebiet an das Telekommunikationsnetz der **Deutschen Telekom AG** angeschlossen ist. Im Rahmen von Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Bauausführenden sollen sich über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Bauherrenbüro PTI 13, Mannheim, Tel. (0621)294-6107, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Am Rande des Plangebiets verläuft teils außerhalb des Bahngeländes ein erdverlegtes Streckenfernmeldekanal der **Deutschen Bahn AG**. Bei Erdbaumaßnahmen bzw. Neubaupflanzungen sind insoweit Informationen über die genaue Lage des Kanals einzuholen.

Die im Plangebiet bestehenden Umspannanlagen und die Gasstation der werden als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen dauerhaft gesichert. Die bestehenden unterirdischen Vers- und Versorgungsleitungen sind, soweit sie Baugebietsflächen überqueren und damit außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlaufen in die Planzeichnung aufgenommen.

Werden weitere Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser erforderlich, so können diese gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

### 3.2.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Bis auf wenige Ver-/Entsorgungsleitungen ist eine Verlegung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt. Eine Aufnahme dieser Leitungstrassen ist im Hinblick darauf nicht erforderlich.

Anders verhält es sich jedoch mit den Leitungstrassen, die über private Grundstücksflächen verlaufen, bei denen es sich nicht um die privaten Hausanschlüsse handelt.

Im vorliegenden Falle betrifft dies Gasleitungen der MVV Energie AG sowie um eine Abwasserleitung des Abwasser Zweckverbands Unterer Neckar.

Tabelle 7: Leitungstrassen über private Grundstücksflächen

<b>Versorgungsleitung:</b>	<b>Unterirdische Gasnieder-/Hochdruckleitung</b>
Träger:	MVV Energie AG
Geh-/Fahr-/Leitungsrecht:	Eingetragen Zugunsten des Leitungsträgers
Schutzstreifen (beiderseits der Leitungsachse):	Gashochdruckleitung DN 300: 3,0 m Gashochdruckleitung bis DN 150: 2,0 m
<b>Versorgungsleitung:</b>	<b>Unterirdische Energieversorgungsleitung</b>
Träger:	EnBW AG
<b>Entsorgungsleitung:</b>	<b>Unterirdische Abwasserleitung</b>
Träger:	Abwasser Zweckverband Unterer Neckar
Geh-/Fahr-/Leitungsrecht:	Eingetragen Zugunsten des Leitungsträgers
Schutzstreifen (beiderseits der Leitungsachse):	Abwasserleitung: 2,0 m
<b>Versorgungsleitung</b>	<b>Streckenfernmeldekanal</b>
Träger:	Deutsche Bahn AG

Eigene Darstellung

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers lediglich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Begründung eines ent-

sprechenden Nutzungsrechts auf den privaten Baugrundstücken geschaffen werden. Die Rechte im Einzelnen sind durch vertragliche Regelungen oder durch die Bestellung dinglicher Rechte und die damit einhergehende Eintragung ins Grundbuch zu regeln.

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan begründet also allein noch nicht die tatsächliche Ausübung des Rechts selbst. Es ist lediglich sichergestellt, dass der Grundstückseigentümer die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen seines Grundstücks zwar für seine Zwecke nutzen, diese Nutzung aber die Wahrnehmung des festgesetzten Rechtes nicht behindern oder gar verhindern darf.

### **3.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um nachteilige Auswirkungen in Folge der Bodenversiegelung, vor allem im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und die Verdunstungsleistung, zu vermeiden, mindestens aber auf ein notwendiges Maß zu begrenzen, werden im Bebauungsplan Vorgaben zur Oberflächengestaltung von privaten Verkehrsflächen gemacht.

So sind private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität als teilversiegelte Flächen anzulegen. Als teilversiegelte Flächen sind wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % oder wassergebundene Wegedecken zulässig.

Zum Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers sind allerdings von dieser Regelung solche Flächen ausgenommen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten können.

### **3.2.8 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Aus stadtgestalterischen, aber auch aus stadtklimatischen Gründen sowie zum Ausgleich der durch die künftige Bebauung zu erwartenden Versiegelungen werden verschiedenen Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Die insoweit getroffenen Festsetzungen orientieren sich dabei weitgehend an den bisherigen Vorgaben der bestehenden Bebauungsplänen.

#### **a) *Randeingrünungen entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze***

Zur Ausbildung eines attraktiven abwechslungsreichen Ortsrandes werden entlang der Mannheimer Straße und der Neckarhauser Straße straßenbegleitende Bepflanzungen festgesetzt. So sind straßenbegleitend je angefangene 15 m Straßengrundstücksfront ein mittel- bis großkroniger Baum 2. Ordnung sowie Sträucher im Abstand von 1,5 x 1,5 m anzupflanzen.

Die festgesetzte Pflanzdichte sichert zusammen mit den festgesetzten Mindestqualitäten eine relativ schnelle Funktionstüchtigkeit der Randeingrünungen.

#### **b) *Straßenbegleitende Bepflanzungen im Plangebiet***

Weiterhin wird eine Mindestbegrünung entlang der internen Erschließungsstraßen festgesetzt. So sind 50 % der nicht überbaubaren Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind Sträucher im Abstand von 1,5 x 1,5 m und je 100 m<sup>2</sup> anzupflanzender Fläche mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum 3. Ordnung anzupflanzen.

#### **c) *Stellplatzbegrünung***

Auch die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen auf großflächigen eben-erdigen Stellplatzflächen - pro 20 Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum 3. Ordnung - leistet einen wichtigen Beitrag zur Durchgrünung des Plan-



gebietes und erfüllt neben stadtgestalterischen auch wichtige ökologische Funktionen.

**d) Dachbegrünung**

Insbesondere zur Verbesserung des Kleinklimas wird eine extensive Dachbegrünung von Flachdächern sowie flach geneigten Dächern bis zu 15° zur Waagerechten festgesetzt.

Ausgenommen von dieser Regelung sind allerdings Glasdächer, Dachflächen, die für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen dienen, sowie Flächen, die aus brandschutztechnischen Gründen aus anderen Materialien herzustellen sind.

Der Wert und die positiven Auswirkungen von Dachbegrünungen sind bezüglich ökologischer und ökonomischer Funktion eindeutig erwiesen.

Dachbegrünungen vermögen Niederschlagswasser zu speichern, so dass Regenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird und die Entwässerungssysteme entlastet werden.

**e) Fassadenbegrünung**

Ebenfalls zur Verbesserung des Kleinklimas aber auch zur Aufwertung des Straßenbildes und zur Schaffung einer eigenen Identität des Gewerbegebietes wird festgesetzt, dass Fassadenabschnitte von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 200 qm, die keine Fenster, Tore oder transparente Bauteile aufweisen, mindestens auf 50 % ihrer Länge dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen sind.

Die Außenkonstruktionen von Parkpaletten mit Ausnahme der Fassadenabschnitte der Zufahrten und Zugänge sind dicht mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

**f) Artenempfehlung und Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen**

Die Festsetzung von heimischen, standortgerechten Pflanzen ist Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

Im Hinblick darauf wird die Verwendung von folgenden heimischen, standortgerechten Arten empfohlen:

Tabelle 8: Empfehlung heimischer, standortgerechter Pflanzen

Bäume 2. und 3. Ordnung (Mittelgroße Bäume 12 -20 m Höhe)		Sträucher und Heckenpflanzen	
Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides „Emerald Queen“	Spitzahorn	Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Aesculus hippocastanum „Pyramidalis“	Rosskastanie	Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baumhasel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Juglans regia	Walnuss	Corylus avellana	Haselnuss
Prunus avium „Plena“	Veredelte Vogelkirsche	Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Pyrus calleryana spec.	Stadtbirne in Sorten	Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche	Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
		Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
		Lonicera xylosteum	Gewöhnl. Heckenkirsche
		Prunus spinosa	Schlehe
		Rosa spec.	Verschiedene Wildrosen
		Salix spec.	Weiden
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus	Wasserschneeball

Eigene Darstellung

Zur Sicherung eines dauerhaften Erhalts der zu pflanzenden Bäume, zur Erhöhung der Durchgrünung und der Schaffung kleiner Lebensräume für die

Fauna (Insektenwelt) sowie zur optischen Aufwertung des Plangebietes werden folgende Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege getroffen:

Tabelle 9: Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen

<b>Bäume 2. Ordnung</b>	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
<b>Bäume 3. Ordnung</b>	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
<b>Sträucher</b>	2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm

Eigene Darstellung

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Baumscheiben sind mindestens 6 qm groß herzustellen. Eine Seite der Baumscheibe muss eine Mindestseitenlänge von 2 m aufweisen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

**g) *Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der öffentlichen und privaten Grünfläche zwischen der Bahntrasse und dem Gewerbegebiet***

Zwischen der Bahntrasse und den Gewerbegebietsflächen besteht ein schmaler Grünstreifen, der bereits in dem Vorgängerbebauungsplan als „Schutzgrünfläche“ festgesetzt ist. Da dieser begrünte „Abstandshalter“ dauerhaft erhalten werden soll, ist die Fläche wieder als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrünfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen worden und in Überlagerung mit der Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in Überlagerung gebracht worden.

### **3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Aus gestalterischen Gründen werden im Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) Festsetzungen bezüglich der zulässigen Dachneigung und Dachform sowie hinsichtlich der Zulässigkeit von Einfriedungen getroffen.

#### **3.3.1 Dachformen**

Um ein Mindestmaß an einheitlicher Gebäudegestaltung im Bereich der gewerblichen Nutzungen zu sichern, wird für das Gewerbegebiet, das Industriegebiet und auch für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ eine maximale Dachneigung von 30° zur Waagerechten vorgegeben. Die Festsetzung orientiert sich weitgehend am Bestand.

#### **3.3.2 Einfriedungen**

Aus der Zielsetzung heraus, dem Plangebiet einen transparenten und durchgrünten Charakter zu geben, werden geschlossen wirkende (undurchsichtige) Einfriedungen z.B. in Form von Steinmauern, Metall- oder Holzwänden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Daher müssen die Zwischenräume mindestens die Breite der festen Teile der Einfriedung haben.

Weiterhin dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

### **3.4 Kennzeichnung**

Im Bebauungsplan zu kennzeichnen sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde hat die Gemeinde Edingen-Neckarhausen Kenntnis über das Vorhandensein eines Altstandortes im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“

erhalten. Es handelt sich hierbei um den im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises unter der Objektnummer 05644 geführten Altstandort Rhein-Pharma GmbH, Mannheimer Str. 89. Dieser Standort wurde im Rahmen der Fortschreibung des Katasters mit dem Handlungsbedarf „OU“ bewertet. Dies bedeutet, dass Erkundungsmaßnahmen in Form einer orientierenden Erkundung notwendig werden, wenn Veränderungen auf der Fläche vorgenommen werden.

Ferner hat die Untere Bodenschutzbehörde auf zwei A-Standorte hingewiesen, für die es zwar keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen gibt, Untergrundverunreinigungen aber dennoch nicht grundsätzlich auszuschließen sind. Es handelt sich hierbei um die unter der Objektnummer 05616 (Rosenstraße 70) und Objektnummer 05617 (Rosenstr. 87) geführten Standorte. Wenngleich für diese Flächen gegenwärtig noch keine Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen vorliegen, werden auch diese im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Zur Information sind in der Anlage zur Begründung Auszüge der aktuellen Datenblätter aus der Erfassung altlastenverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE) zu den betroffenen Altstandorten beigelegt.

### **3.5 Nachrichtliche Übernahmen**

In den Bebauungsplan sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler in den Bebauungsplan nachrichtlich aufzunehmen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig und zweckmäßig sind.

#### **3.5.1 Bauverbotszone und Baubeschränkungszone**

Die nachrichtliche Übernahme der Bauverbotszone sowie der Baubeschränkungszone entlang der Mannheimer Straße (Landesstraße 637) sowie

der Neckarhauser Straße (Kreisstraße K 4139) erfolgt aufgrund der Vorgaben des Straßengesetzes für Baden-Württemberg (StrG).

Gemäß Landesstraßengesetz dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Landesstraßen (hier: L 637) und 15 m bei Kreisstraßen (hier: K 4139), jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (sog. „Bauverbotszone“, vgl. § 22 Abs. 1 StrG).

Gemäß Landesstraßengesetz bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der unteren Verwaltungsbehörde, wenn bauliche Anlagen längs von Landesstraßen in einer Entfernung von bis zu 40 m und längs der Kreisstraße in einer Entfernung von bis zu 30 m jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (sog. „Baubeschränkungszone“, vgl. § 22 Abs. 2 StrG).

Ausnahmen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone ergeben sich ebenfalls aus § 22 StrG.

### **3.6 Hinweise und Empfehlungen**

Die nachstehenden Hinweise und Empfehlungen sind nicht Gegenstand bauplanungsrechtlicher Festsetzungen. Da sie allerdings für die Umsetzung des Bebauungsplanes von Bedeutung sind, sind diese in die Begründung aufgenommen und auch auf der Planzeichnung wiedergegeben.

#### **3.6.1 Niederschlagswasserversickerung**

Der Hinweis zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geht über rein abwassertechnische Belange hinaus. Es handelt sich hier vor allem um eine ökologisch bedeutsame Maßnahme zum Schutz der Natur. Zielsetzung ist hierbei die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf.

Die dezentrale Versickerung von Regenwasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

Es wird insoweit empfohlen, auf den privaten Baugrundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Baugrundstücken zu versickern.

Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser“ vorzunehmen. Ferner ist im Zusammenhang mit der Versickerung bzw. Teilversickerung von Niederschlagswasser die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 zu beachten. Nach dieser Verordnung wird Niederschlagswasser schadlos beseitigt, wenn es in Mulden mit mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden versickert wird. Die Mulden sind ausreichend zu dimensionieren. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes muss gegeben sein. Für die Versickerung in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten ist beim Wasserrechtsamt eine Erlaubnis zu beantragen.

Entsprechend den Ausführungen des Wasserrechtsamts ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass Anlieferbereiche an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen sind. Weiterhin ist bei der Materialwahl zur Dachindeckung ist zu beachten, dass Metalle nicht unbeschichtet oder sonst unbehandelt eingesetzt werden sollen. Bestimmte Anteile der Dachinstallation können – je nach Umfang – von dieser Regelung ausgenommen werden.



### **3.6.2 Bodendenkmäler**

Zum Schutz des kulturellen Erbes wird der Hinweis aufgenommen, dass im Plangebiet jederzeit Bodendenkmäler wie beispielsweise Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Auf Grundlage von § 20 DSchG sind diese unverzüglich den zuständigen Denkmalschutzbehörden zu melden.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörden nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

### **3.6.3 Bodenverunreinigungen**

Sollten bei Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. Wenn Bodenverunreinigungen festgestellt werden, darf erst nach vorheriger Prüfung der Schadstoffsituation eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf diesen Flächen erfolgen.

### **3.6.4 Nachbargrundstücke zum Bahngelände**

Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 GBG vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechts eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs gefährden. Alle Neupflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) muss zwischen den vorhandenen Oberleitungen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern jederzeit ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen (z.B: Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder) aus dem Bahnbetrieb kommen kann.

### III. Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, dargelegt.

#### 1. Festlegung des Untersuchungsrahmens

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt und zwar im Hinblick darauf was im konkreten Planungsfall fachlich geboten und für die Abwägung von Bedeutung ist. Unterstützt wird die Gemeinde hierbei durch den Sachverstand der Behörden, die sich im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens auch zum Umfang- und Detaillierungsgrad äußern sollen.

Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen hat mit Schreiben vom 10. Januar 2007 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden über die Aufstellung des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ informiert und in diesem Zusammenhang auch um Äußerungen im Hinblick auf den Umfang- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten. Im Ergebnis haben sich folgende Behörden konkret bezüglich des Umweltberichts geäußert:

- Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim.

*Beachtung der Aussagen des Landschaftsplans*

- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Bodenschutzbehörde.

*Hinweis auf Ermittlung, Beschreibung und fachliche Bewertung des Schutzguts Boden,*

*Empfehlung zur Bewertung des Schutzguts Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, [www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/12719](http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/12719)*

*Hinweis auf Berücksichtigung von Altlasten am Standort*

- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt

*Lage in der Schutzzone IIIB des WSG der WW Rheinau der Rhein-Neckar AG Mannheim, Neufestsetzung geplant, die Ausweisung im Bereich des Bebauungsplans entfällt zukünftig.*

*Prüfung der Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser*

- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt

*Hinweis auf Durchführung der schalltechnischen Untersuchung*

- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz

*Hinweis auf Durchführung der schalltechnischen Untersuchung*

- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Naturschutzbehörde –

*Lage des Vorhabens im Innenbereich, keine besonders geschützten Arten betroffen, keine Hinweise auf streng geschützte Arten, keine besonderen Anforderungen an den Detaillierungsgrad der UP*

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB sind die Behörden erneut um Äußerungen im Hinblick auf den Umfang- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten worden. Folgende Behörden haben sich zu diesem Thema geäußert:

- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Bodenschutzbehörde.

*Hinweis auf das Vorhandensein von Altstandorten*

- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt.

*Hinweis zu den Anforderungen im Zusammenhang mit der Versickerung / Teilversickerung von Niederschlagswasser*

Nach einer überschlägigen Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen (vgl. Tabelle 9) legt die Gemeinde Edingen-Neckarhausen den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung unter Berücksichtigung:

- der seitens der Behörden vorgebrachten Hinweise,
- der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen und umweltbezogenen Zielsetzungen,
- der Tatsache, dass der Bebauungsplan ausschließlich durch qualifizierte Bebauungspläne bereits überplante und bis heute zum überwiegenden Teil bebaute innerstädtische Grundstücksflächen erfasst und dass
- das Plangebiet durch bestehende gewerbliche Nutzungen geprägt ist,
- dass eine stark befahrene Landesstraße (Mannheimer Straße) und eine Bahntrasse mit hohem Güterverkehrsanteil das Bebauungsplangebiet an zwei Seiten einfassen,
- dass in unmittelbarer Nachbarschaft Nutzungen mit unterschiedlichem Schutzniveau (gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen) bestehen und nicht zuletzt
- der für den Bebauungsplan relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben,

wie folgt fest:

Im Rahmen der Umweltprüfung wird mit Blick auf die bestehenden und geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie seiner näheren Umgebung durch die Gemeinde Edingen-Neckarhausen eine **schalltechnische Untersuchung** erarbeitet, um die Lärmbestandssituation sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu erfassen und die ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen in Form von Lärmimmissionen festzulegen.

Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft kann auf die umfangreichen Untersuchungen zurückgegriffen werden, die im Rahmen der Neuaufstellung des **Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Heidelberg - Mannheim und des dazugehörigen Landschaftsplans** durchgeführt worden sind sowie auf Ergebnisse des **Luftreinhalteplans Großraum Mannheim/Heidelberg** (Regierungspräsidium Karlsruhe 1995).

Tabelle 10: Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Inhalte	Auswirkungen	Vorhandene Unterlagen /Quellen	Zu erstellende Unterlagen
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenaufbau/-eigenschaften</li> <li>- Versiegelungsgrad</li> <li>- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden</li> <li>- Altlasten</li> </ul>	Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen	Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim Bodenschutz- und Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises	Erfassung der Umweltauswirkungen. Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flurabstand zum Grundwasser</li> <li>- Betroffenheit von Oberflächenwasser</li> <li>- Grundwasserneubildung</li> </ul>	Verlust und Abnahme natürlicher Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung	Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim	Erfassung der Umweltauswirkungen. Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Luftqualität</li> <li>- Frischluft</li> <li>- Kaltluft</li> </ul>	<p>Klima:</p> <p>Vorbelastungen vorhanden, Verlust von Freiflächen</p> <p>Luft:</p> <p>Beeinträchtigung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen</p>	<p>Abschlussbericht Klimauntersuchung Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, 2002.</p> <p>Luftreinhalteplan Großraum Mannheim / Heidelberg (Regierungspräsidium Karlsruhe 1995)</p>	<p>Erfassung der Umweltauswirkungen. Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.</p> <p>Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung</p>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiere und Pflanzenarten</li> <li>- Vielfalt</li> <li>- Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen</li> <li>- Vorbelastung durch bestehende Nutzungen</li> </ul>	Verlust von bislang unversiegelten Freiflächen im nördlichen Bereich.	Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim	Erfassung der Umweltauswirkungen. Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.

<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betroffenheit durch Gewerbe-/Verkehrslärm</li> <li>- Vorbelastung durch bestehende Nutzungen</li> <li>- Betroffenheit von Wegen u. Infrastruktur</li> </ul>	Zunahme des Verkehrs auf den Zubringerstraßen. Gewerbliche Emissionen (Lärm, Luftverunreinigungen u. a.) Vorbelastung vorhanden	Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim	Erfassung der Umweltauswirkungen. Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung. Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds</li> </ul>	Veränderung des Landschaftsbildes durch Versiegelung von Freiflächen am Rande des Plangebietes (Stellplatzflächen).	Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim	Erfassung der Umweltauswirkungen. Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.
<b>Erholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende / geplante Erholungsmöglichkeiten</li> </ul>	Aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebietes als Erholungsraum sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.	Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim	Keine vertiefte Untersuchung notwendig.
<b>Kultur / Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betroffenheit von Kultur-/Sachgütern</li> </ul>	Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.	Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim	Keine vertiefte Untersuchung notwendig.

Eigene Darstellung

## ERGEBNIS:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ ist voraussichtlich mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Versiegelung bislang unversiegelter Flächen zu rechnen. Außerdem können sich Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft ergeben. Hier ist zu prüfen, inwiefern Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen geplant werden können. Aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ergeben sich nicht unerhebliche Vorbelastungen insbesondere in Bezug auf Lärmemissionen, die von den Betrieben selbst sowie dem Zu- und Abgangsverkehr entstehen. Um eine verträgliche Nutzungszuordnung vor-



nehmen zu können und die schädlichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu vermeiden, wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Weitere erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Soweit sich unvorhergesehene Umweltauswirkungen ergeben, sind diese – wie auch die voraussichtlichen Umweltauswirkungen – im Rahmen des Monitorings zu erfassen.

## **2. Beschreibung der Planung**

### **2.1 Planungsziele**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ wird im Wesentlichen eine Neuordnung der planungsrechtlichen Situation durch die Zusammenfassung der für das Plangebiet vorhandenen Bebauungspläne vorgenommen. Damit soll für das Plangebiet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. In Anlehnung an die in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten bauleitplanerischen Oberziele verfolgt die Gemeinde Edingen-Neckarhausen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuordnung Im Berlich“ insbesondere folgende **umweltbezogenen Zielsetzungen**:

- Steuerung der künftigen Art der baulichen Nutzung auf den noch unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.
- Ausschluss von Nutzungskonflikten zwischen den bestehenden sowie künftigen gewerblichen Nutzungen und der bestehenden Wohnnutzung infolge von Lärmbeeinträchtigungen.

Zur Erreichung dieser Ziele ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.

## 2.2 Inhalte der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuordnung Im Berlich“ erfasst eine Fläche von rund 14,9 Hektaren. Die Fläche des Bebauungsplans ist weitgehend bebaut und gewerblich bzw. industriell genutzt. Im Geltungsbereich befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Real-Einkaufsmarkt und Randnutzungen) mit zugehörigen Stellplatzflächen. Entlang der Bahnlinie Weinheim-Friedrichsfeld befinden sich vorwiegend gewerblich-industriell genutzte Flächen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Neuordnung der planungsrechtlichen Situation vorgenommen, mit der die vorhandenen gewerblichen Nutzungen gesichert werden und eine Erweiterung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs ermöglicht wird. Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf Ihre Bedeutung für den Umweltschutz erläutert.

Der Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ setzt als **Art der baulichen Nutzung** ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO, ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO sowie ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SO<sub>EKZ</sub>) im Sinne von § 11 BauNVO fest. Die Festsetzungen orientieren sich an den bereits im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und dienen deren planungsrechtlichen Absicherung.

Das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die für die Baugebiete festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entspricht den in § 17 Abs. 1 BauNVO für die Baugebiete vorgegebenen Grundflächenzahl. Dem entsprechend ist für das Gewerbegebiet, das Industriegebiet und das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (SO<sub>EKZ</sub>) eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich weitgehend an den Bestandsplänen, berücksichtigen aber auch die faktischen baulichen und sonstigen Nutzungen sowie die städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde.

Im Plangebiet erfolgt die Steuerung der Gebäudehöhen über die Festsetzung **maximaler Wandhöhen (Hw)**. Eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhen (Wandhöhen) im Vergleich zu den Bestandsbebauungsplänen erfolgt nicht.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt, die sich weitgehend an den vorhandenen Baugrenzen in den Bestandsplänen sowie an den bestehenden baulichen Nutzungen orientieren. Die Baugrenzen bieten flexible Möglichkeiten zur Bebauung des Gebietes unter Berücksichtigung der notwendigen Abstände zu Grundstücksgrenzen oder anderen baulichen Anlagen. Trotz der sich hieraus ergebenden großen überbaubaren Grundstücksflächen ist zu berücksichtigen, dass die Grundflächenzahl (GRZ) als maßgeblicher Faktor die Überbaubarkeit einschränkt. Die im Norden vorhandenen noch unbebauten Grundstücksflächen sind durch den Bebauungsplan „Im Berlich auf die Mannheimer Straße mit Teiländerung Gewerbegebiet Edingen-Nord“ erfasst. Diese Flächen sind als Gewebe- bzw. Industriegebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,8 festgesetzt. Die im Bebauungsplan „Im Berlich auf die Mannheimer Straße“ mit Teiländerung „Im Berlich Teiländerungsplan I“ als private Parkplatzflächen festgesetzten Flächen werden im Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ nunmehr als überbaubare Flächen festgesetzt. Dadurch können die Parkplatzflächen jetzt auch mit baulichen Anlagen der Hauptnutzung überbaut werden. Für alle noch unbebauten Freiflächen innerhalb der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ bestehen bereit heute Baurechte, die durch die neuen Festsetzungen nicht verändert werden.

Zur Berücksichtigung der **Belange von Natur und Landschaft** sind zahlreiche sogenannte „**stadtökologische Festsetzungen**“ in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Im Einzelnen handelt es sich dabei um umfangreiche Anpflanzungsfestsetzungen in Form von Einzelbäumen und Sträuchern entlang der privaten Grundstücksgrenzen und von Baumpflanzungen auf den Stellplatzflächen aber auch in Form von Dachbegrünung und Fassadenbegrünung.

Weiterhin sind Festsetzungen zur Oberflächengestaltung von privaten Verkehrsflächen getroffen.

Zur Sicherung eines dauerhaften Erhalts der zu pflanzenden Bäume, zur Erhöhung der Durchgrünung und der Schaffung kleiner Lebensräume für die Fauna (Tierwelt) sowie zur optischen Aufwertung des Plangebietes werden zusätzlich Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie an die Unterhaltungspflege gestellt. Weiterhin wird die Verwendung von heimischen, standortgerechten Pflanzen empfohlen als Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

Einen weiteren Schwerpunkt der Festsetzungen des Bebauungsplans stellen aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe (sog. Gemengelage), die **lärmschutzbezogenen Festsetzungen** des Bebauungsplans dar, die zwar nicht zu einer gänzlichen Konfliktlösung führen können, jedoch einen wesentlichen Beitrag zur Konfliktminimierung leisten. So erfolgt gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Büros Fritz GmbH in der unmittelbaren Nachbarschaft zu der Wohnnutzung eine Herabstufung von bisher Industriegebietsflächen auf Gewerbegebietsflächen, die zudem hinsichtlich ihres zulässigen Störgrads auf das Niveau eines Mischgebiets festgelegt werden. Weiterhin werden in diesen Flächen lärmintensive Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Außerdem werden mit Blick auf die Umbau- und geringfügigen Erweiterungsmaßnahmen des bestehenden Einkaufszentrums für das insoweit festgesetzte Sondergebiet Emissionskontingente festgelegt, um Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnnutzung auch künftig zu vermeiden.

## 2.3 Bedarf an Grund und Boden

Aufgrund der oben erläuterten Festsetzungen ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuordnung Im Berlich“:

Tabelle 11: Bedarf an Grund und Boden

Fläche	Größe	zulässige Versiegelung:	
<b>Geltungsbereich Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“</b>	<b>ca. 14,91 ha</b>	<b>ca. 12 ha</b>	
<b>Baugebietsflächen</b>	<b>ca. 14,19 ha</b>	Versiegelung: ca. 11,35 ha	
Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 5)	ca. 6,98 ha	GRZ 0,8	ca. 5,58 ha
Industriegebiet (GI)	ca. 4,09 ha	GRZ 0,8	ca. 3,27 ha
Sondergebiet „Einkaufszentrum“ SO <sub>EKZ</sub>	ca. 3,12 ha	GRZ 0,8	ca. 2,50 ha
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>ca. 0,64ha</b>	<b>Versiegelung: ca. 0,64 ha</b>	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 0,58 ha		ca. 0,58 ha
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca. 0,06 ha		ca. 0,06 ha
<b>Grünflächen</b>	<b>ca. 0,07 ha</b>	<b>Versiegelung: - - -</b>	
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,01 ha		
Private Grünfläche	ca. 0,06 ha		
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>	<b>ca. 0,01 ha</b>	<b>Versiegelung: ca. 0,01 ha</b>	

Eigene Darstellung

In diesem Zusammenhang ist allerdings von Bedeutung, dass durch den Bebauungsplan keine noch naturnahen Flächen des Außenbereichs einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Vielmehr werden ausschließlich solche Flächen erfasst, die nicht nur bereits zum überwiegenden Teil bebaut sind, sondern auch durch qualifizierte Bebauungspläne bereits rechtsverbindlich überbeplant sind. Durch den Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ werden dabei keine Baurechte geschaffen, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen, so dass im vorliegenden Falle § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zur Anwendung kommt und damit die Ausgleichspflicht entfällt.

Die für die Gewerbe- und Industriegebietsflächen festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht den Vorgängerbebauungsplänen. Für das Sondergebiet ist nunmehr entsprechend der Baunutzungsverordnung ebenso eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. In diesem Punkt ist eine Modifikation gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan festzustellen, der eine Grundflächenzahl von 0,35 festsetzt, ergänzt allerdings um eine großflächige Ausweisung von Flächen für Stellplätze.

Fasst man die Versiegelungen durch die bestehende Hauptnutzung (das Einkaufszentrum), die Tankstelle, die privaten Erschließungsflächen sowie die Stellplatzanlagen zusammen, so ist festzustellen, dass alle Nutzungen zusammengenommen heute eine Grundflächenzahl von 0,8 erreichen.

Die bestehenden Bebauungspläne „Im Berlich“ vom 14. Mai 1966, „Im Berlich auf die Mannheimer Straße“ mit Teiländerung „Gewerbegebiet Edingen Nord“, rechtsverbindlich seit 07. November 1986, „Im Berlich auf die Mannheimer Straße – Teilplan I“ mit „Im Berlich – Teiländerungsplan I“, vom 13. Juli 1987 und dem Bebauungsplan „Im Berlich – Teiländerungsplan II“ mit „Im Berlich auf die Eisenbahn-Änderungsplan I“, vom 18. Februar 1988 sollen nunmehr durch den Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ in einem Bebauungsplan zusammengefasst werden.

### **3. Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde liegenden Fachgesetze und Fachpläne**

Im Folgenden wird ein Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde liegenden Fachgesetze und Fachpläne gegeben. Welche Ziele des Umweltschutzes im konkreten Fall relevant sind, hängt stets zum einen unmittelbar von der Umwelt ab, die im Plangebiet anzutreffen ist und zum anderen von der Art der Auswirkung auf die im Einzelnen im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgüter und Belange.

Daher werden die maßgeblichen fachgesetzlichen und fachplanerischen Zielsetzungen schutzgutbezogen mit den Darstellungen der jeweiligen Umweltauswirkungen in Kapitel III. 5 erläutert.

### **3.1 Fachgesetze**

Folgende fachgesetzliche Vorgaben liegen der Umweltprüfung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG)
- Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Baden-Württemberg)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)
- Zweiundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft - 22. BImSchV - TA-Luft)

### **3.2 Fachpläne**

#### **3.2.1 Regionalplan Unterer Neckar**

Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen liegt im engeren Verdichtungsraum der Region Unterer Neckar.



Der Verdichtungsraum ist gemäß Kap. 1.2.1 RP Unterer Neckar in seiner räumlichen Struktur so zu gestalten, dass er seine übergeordneten Aufgaben erfüllen kann. Hierzu sollen die räumlichen Wohn-, Arbeits- und Freizeitbedingungen verbessert sowie die Funktionsfähigkeit der Verdichtungscentren durch Schaffung von Standortbedingungen gesichert werden, die den gegebenenfalls sich ändernden Ansprüchen der verdichtungsabhängigen Einrichtungen und Betrieben Rechnung tragen.

Edingen-Neckarhausen liegt auf der großräumig bedeutsamen Entwicklungsachse Ludwigshafen/Mannheim-Heidelberg, die als nachrichtliche Übernahme aus dem Landesentwicklungsplan übernommen ist. Im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) wird in Kapitel 2.6.4 für großräumig bedeutsame Entwicklungsachsen als Ziel festgelegt, dass zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden soll. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ ist als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand) festgelegt.

### **3.2.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan 2015/2020 (Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, 2006) ist der Bereich des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs als Sonderbaufläche „großflächige Handelseinrichtung, zentrenrelevant“ dargestellt. Die restlichen Flächen sind als gewerbliche Baufläche ‚Bestand‘ dargestellt.

Östlich und nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die südlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich eine weitere gewerbliche Baufläche.

### **3.2.3 Landschaftsplan**

In Kapitel 4.5.3 des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim werden folgende landschaftsplanerischen Ziele für den Bereich „Unterfeld“ in Neu-Edingen genannt:

- landschaftliche Einbindung der Gewerbegebiete,
- Anlage von Ackerrandstreifen und Pflanzung von Flurbäumen an Wegen,
- Aufwertung der Verbindung zum Neckar.

### **3.2.4 Sonstige fachplanerische Vorgaben**

In Bezug auf fachplanerische Vorgaben (Schutzgebiete und -objekte) sind insbesondere folgende Festsetzungen zu beachten:

- Luftreinhalteplan Großraum Mannheim/Heidelberg (Regierungspräsidium Karlsruhe 1995)
- Abschlussbericht Klimauntersuchung Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, 2002.

Die Vorgaben dieser Fachplanungen werden auf das jeweilige Schutzgut bezogen beschrieben.

## **4. Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ ergeben sich keine Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung. Daher ist keine weitergehende FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig.

## **5. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands**

### **5.1 Schutzgut Mensch**

#### **5.1.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele**

##### ***Baugesetzbuch (BauGB)***

Im Baugesetzbuch sind in § 1 Abs. 5 BauGB die Planungsleitsätze formuliert, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten sind. Nach dieser Bestimmung soll eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen berücksichtigt sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sicherstellt. Der Bebauungsplan soll weiterhin dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer

sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.

### ***Fedues-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG)***

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen<sup>5</sup> zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 Abs. 1 BlmSchG).

Gemäß § 50 BlmSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BlmSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

### ***Luftreinhalteplan Großraum Mannheim/Heidelberg***

Die Ziele und Aussagen des Luftreinhalteplans Großraum Mannheim/Heidelberg (Regierungspräsidium Karlsruhe 1995) werden in Verbindung mit dem Schutzgut Klima und Luft dargestellt (vgl. Kapitel III. 5.4).

---

<sup>5</sup> Schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. § 3 sind Immissionen, das heißt auf bestimmte Güter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, welche die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

***Zielaussagen der Klimabewertungs- und Klimafunktionskarte***

Die Ziele und Aussagen der Klimabewertungs- und Klimafunktionskarte (Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 2002) werden in Verbindung mit dem Schutzgut Klima und Luft dargestellt (vgl. Kapitel III. 5.4).

**5.1.2 Bestandsaufnahme und –bewertung (Schutzgut Mensch)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ ist zum heutigen Zeitpunkt bis auf zwei Grundstücke bereits bebaut und entsprechend den bislang bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen gewerblich-industriell genutzt. Für eines der Baugrundstücke ist kürzlich ein Bauantrag eingereicht worden.

Das Plangebiet, in dem ausschließlich gewerbliche und industrielle Nutzungen angesiedelt sind, grenzt unmittelbar an eine Wohnbebauung an. Es besteht insoweit eine klassische städtebauliche Gemengelagensituation. Für die Nutzungen innerhalb des Plangebiets, vor allem aber auch für die angrenzende Wohnbebauung besteht insoweit aufgrund der von den Betrieben bei der Produktion ausgehenden Emissionen (Lärm und Luftverunreinigungen), einschließlich der Lärmemissionen durch den Zu- und Abgangsverkehr eine Vorbelastung.

Entsprechend den Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Anlage) ist es aufgrund der im Plangebiet bereits ansässigen Betrieben eine genaue Prüfung der Konfliktpotenziale durchzuführen. Zu diesem Zweck sind alle Betriebe angeschrieben und hinsichtlich schalltechnisch relevanter Betriebsaktivitäten befragt worden. Durch diese Befragung sollte vor allem festgestellt werden, ob die ansässigen Betriebe tatsächlich nur in Industriegebieten im Sinne von § 9 BauNVO untergebracht werden können. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass ausschließlich die im Plangebiet vorhandene Markt- und Kühlhallen AG und die MUK-Logistik GmbH die Ausweisung eines Industriegebiets erfordern.

Auf allen anderen Flächen, die bisher als Industriegebiet ausgewiesen sind, sind ausschließlich solche Betriebe angesiedelt, die ohne Einschränkung in Gewerbegebieten unterzubringen sind.

Der im Plangebiet ansässige großflächige Einzelhandelsbetrieb (REAL) soll modernisiert und der Gesamtkomplex geringfügig erweitert werden, um langfristig konkurrenzfähig zu bleiben. Aufgrund der Erweiterungsabsichten ist mit einer Erhöhung der Geräuschimmissionen in seinem räumlichen Umfeld zu erwarten, die auf einen erhöhten Kunden- und Andienungsverkehr zurückzuführen sind. Gemäß den Vorschriften der TA Lärm müsste der Betrieb im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Betriebserweiterung nachweisen, dass die vom Gesamtbetrieb ausgehenden Immissionen in der südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzung, die gültigen Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Dies bedeutet, dass der zulässige Richtwertanteil für den REAL-Markt im Zusammenhang mit einer Baugenehmigung für eine Betriebserweiterung bei tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) liegen würde.

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durchgeführte Schallpegelmessung hat weiterhin ergeben, dass an dem südlich angrenzenden Wohnhaus Rosenstraße Nr. 64 (Messpunkt MP 1) in der lautesten Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr der Beurteilungspegel im Bereich von  $L_r \leq 50$  dB(A) liegt. Der zulässige Immissionsrichtwert (IRG = 40 dB(A)) wird damit im Nachtzeitraum um  $\Delta L = 10$  dB(A) überschritten. Dabei wurde im Zuge der Schallpegelmessung festgestellt, dass zu den Nachtzeiten die Schallimmissionen ausschließlich auf die Kälteaggregate auf den Dächern der MUK-Logistik GmbH sowie den auf dem Gelände geparkten Lkw mit Kälteaggregaten zurückzuführen sind.

Eine Vorbelastung besteht für die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen und industriellen Nutzung sowie für die südlich angrenzende Wohnnutzung nicht nur aufgrund der plangebietsinternen Emittenten, sondern auch von Lärmquellen außerhalb des Plangebiets. Anzuführen sind diesbezüglich insbesondere die Mannheimer Straße und die Neckarhauser Straße sowie die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahntrasse. Auch die weiter südlich verlaufende Bundesautobahn ist im Plangebiet noch deutlich zu vernehmen.

Eine detaillierte Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen ist im vorliegenden Falle jedoch nicht erforderlich, da im Plangebiet die Wohnnutzung weitgehend ausgeschlossen ist und verkehrsinduzierende Nutzungen bereits vorhanden sind (vgl. Schalltechnische Untersuchung Kap. 6). Durch die Planung werden insoweit keine neuen Konfliktpotenziale in Bezug auf Verkehrslärmemissionen und Verkehrslärmimmissionen geschaffen.

Die Erholungseignung bzw. Qualitäten des Gebietes sind aufgrund der vorhandenen gewerblich-industriellen Nutzung von sehr geringer Bedeutung und Wertigkeit.

### **5.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Schutzgut Mensch)**

Bei Nichtdurchführung der Planung kommt es aufgrund der Emissionsvorbelastungen schon heute zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch. Betroffen ist hiervon insbesondere die sich im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans anschließende Wohnbebauung. Ohne eine planungsrechtliche Neuordnung des Gebietes erscheint auch eine Verschlechterung der derzeitigen Situation durch die Zunahme des Verkehrs sowie die nicht gelöste Gemengelagensituation möglich.

#### **5.1.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Schutzgut Mensch)**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel einer verträglichen Zuordnung der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sowie der sich im Süden anschließenden Wohngebiete verfolgt. Da sich der Bebauungsplan im Wesentlichen an den Festsetzungen der vorhandenen Bauleitpläne orientiert, vor allem aber die bestehenden Nutzungen berücksichtigt, ist mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung in Form von Immissionen nicht zu rechnen. Eine Konfliktlösung ist aufgrund der bestehenden baulichen Situation zwar nicht möglich, doch aber eine deutliche Konfliktminimierung. Gegenüber dem Ist-Zustand erfolgt insoweit keine Verschärfung bzw. Verschlechterung. Vielmehr ist von einer Verbesserung der Gesamtsituation auszugehen.

#### **5.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (Schutzgut Mensch)**

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Umwelteinwirkungen in Folge von Lärmimmissionen getroffen:

- Herabstufung der Baugebietsart in der unmittelbaren Nachbarschaft der Wohnnutzung von Industriegebiet auf Gewerbegebiet (Teilflächen GE 1, GEe 3 und GEe 5).
- Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten in den Teilflächen GEe 3, GEe 4 und GEe 5.
- Abstufung des zulässigen Störgrads der gewerblichen Nutzung innerhalb der Teilflächen GEe 3 bis GEe 5 auf den eines Mischgebiets.
- Festlegung von Geräuschkontingenten für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“.



## **5.2 Schutzgut Boden**

### **5.2.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele**

#### ***Baugesetzbuch BauGB***

Die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Danach sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

#### ***Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)***

Das Bundes-Bodenschutzgesetz hat gemäß § 1 zum Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

In den §§ 4 ff. BBodSchG werden ergänzend konkret folgende Grundsätze und Pflichten aufgeführt:

- § 4 BBodSchG – die Pflicht zur Gefahrenabwehr zum Schutze des Bodens für jeden, der auf den Boden einwirkt bzw. von dessen Grundstück drohende schädliche Bodenveränderungen ausgehen könnten,
- § 5 BBodSchG – die Verpflichtung zur Entsiegelung dauerhaft nicht mehr genutzter Flächen, deren Versiegelung im Widerspruch zu planungsrechtlichen Festsetzungen steht (Voraussetzung: Erlass entsprechender Vorschriften durch den Bundesgesetzgeber),

- § 6 BBodSchG – Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden hinsichtlich der Schadstoffgehalte und sonstiger Eigenschaften, Verbote oder Beschränkungen, Untersuchungen der Materialien oder des Bodens, Maßnahmen zur Vorbehandlung dieser Materialien oder geeignete andere Maßnahmen zu bestimmen (Voraussetzung: Erlass entsprechender Vorschriften durch den Bundesgesetzgeber),
- § 7 BBodSchG – die Verpflichtung zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

### ***Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG)***

Die Beurteilung des Bodens orientiert sich an den Schutzzielen des Bodenschutzgesetzes Baden-Württemberg (BodSchG). Das Gesetz dient dem Schutz des Bodens als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere, insbesondere in seinen Funktionen als:

- Lebensraum für Bodenorganismen,
- Standort für die natürliche Vegetation und Standort für Kulturpflanzen,
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als
- landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Nach dem BodSchG sollen die genannten Funktionen erhalten und vor Belastungen geschützt werden, eingetretene Belastungen sollen beseitigt und ihre Auswirkungen auf Menschen und Umwelt verhindert bzw. vermindert werden (§ 1 BodSchG); Belastungen sollen auf das nach den Umständen unvermeidbare Maß beschränkt werden (§ 4 BodSchG). Bei der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung soll die Bodenfruchtbarkeit und Leistungsfähigkeit durch standortgerechte, pflegliche Bewirtschaftung nachhaltig gesichert werden (§§ 11, 12 BodSchG).

### **5.2.2 Bestandsaufnahme und –bewertung (Schutzgut Boden)**

Das Gelände ist nahezu eben, die Geländehöhe liegt bei ca. 103 m ü.NN. Das Plangebiet gehört zur Neckar-Rheinebene (Neckarschwemmkegel) als Teil des nördlichen Oberrheingrabens mit mächtigen tertiären und quartären Ablagerungen. Im Eozän und Oligozän wurden überwiegend marine Sedimente abgelagert. Seit Ende des Pliozäns erfolgte die Ablagerung von fluviatilen Sedimenten. Während des Pleistozäns entstanden sandig-kiesige Flusssedimente mit einer Mächtigkeit von mehr als 100 m. Die jüngsten geologischen Ablagerungen stammen aus dem Jungpleistozän und Holozän.

Der Neckarschwemmkegel wird von tiefgründigen, basenreichen und äußerst fruchtbaren Braun- und Parabraunerden aus Schwemmlöß überlagert, die sich in ihrem Wasser- und Nährstoffhaushalt deutlich von den mäßig basenreichen bis basenarmen, häufig podsoligen Braunerden und Parabraunerden der Niederterrassensande abheben (Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, 1999, S. 2-27).

Die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ sind weitgehend versiegelt. In den versiegelten Bereichen ist ein weitgehender Verlust der Bodenfunktionen bereits erfolgt. Im Norden des Plangebietes befinden sich noch unversiegelte Freiflächen, die jedoch zum Teil auch als Abstellflächen für Kfz, Altreifen u.ä. genutzt werden. Diese können bereits durch die bestehenden Bebauungspläne einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Durch das Schreiben der Unteren Bodenschutzbehörde vom 23.08.2007 hat die Gemeinde Edingen-Neckarhausen erstmals von dem Vorhandensein eines Altstandortes im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ Kenntnis erhalten. Es handelt sich hierbei um den, im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises unter der Objektnummer 05644 geführte Altstandort Rhein-Pharma GmbH (Mannheimer Str. 89), der am 20.07.2006 bewertet wurde.

Die Bewertung wurde im Rahmen der HISTE Nacherhebung durchgeführt. Die Ergebnisse für den Rhein Neckar Kreis liegen zwischenzeitlich vor.

So wurde in Folge der Nacherhebung der unter der Objektnummer 05644 geführte Altstandort „Rhein-Pharma GmbH“ mit dem Handlungsbedarf „OU“ bewertet, d.h. Erkundungsmaßnahmen in Form einer orientierenden Erkundung werden notwendig, wenn Veränderungen auf der Fläche vorgenommen werden.

Die Untere Bodenschutzbehörde hat in ihrem Schreiben weiterhin auf zwei sogenannte „A-Flächen“ hingewiesen, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises unter den Objektnummern 05616 (Rosenstr. 70) und 05617 (Rosenstr. 87) geführt werden. Beide Flächen wurden aufgrund fehlender Anhaltspunkte nicht als Altstandort, sondern nur als A-Flächen eingestuft. Trotz dieser Einstufung können auf diesen Flächen Untergrundverunreinigungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Weitergehende Informationen zu Altlasten sowie genauere Informationen zu dem genannten Altstandort und den A-Standorten liegen der Gemeinde Edingen-Neckarhausen nicht vor.

Auszüge der Stammdatenblätter zu den aufgeführten Altstandorten aus dem Boden- und Altlastenkataster sind der Begründung in der Anlage beigelegt.

### **5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Schutzgut Boden)**

Ohne das geplante Vorhaben ergeben sich aufgrund der umfangreichen bereits vorhandenen Versiegelungen für das Schutzgut Boden keine nennenswerten Veränderungen in der Status- quo- Prognose für den Untersuchungsraum. Dies ergibt sich daraus, dass durch den Bebauungsplan keine sogenannte Angebotsplanung „auf der grünen Wiese“ betrieben wird, sondern ein bereits qualifiziert beplanter und entsprechend bebauter Bereich unter Berücksichtigung der Realnutzungen erneut überplant wird.

#### **5.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Schutzgut Boden)**

Bei einer Bebauung der bislang unversiegelten Freiflächen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen. Diese Auswirkungen sind in Bezug auf das Schutzgut Boden als erheblich einzuschätzen. Eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen ist allerdings schon durch die bestehenden Bebauungspläne zulässig.

Kurz bis mittelfristig ist insoweit auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ mit einer Bebauung der noch unbebauten Flächen zu rechnen.

#### **5.2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (Schutzgut Boden)**

Maßnahmen zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind:

- Einhaltung der Obergrenzen der Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 3 BauNVO.
- Verzicht auf zusätzliche Erschließungen im öffentlichen Bereich durch Beibehaltung der vorhandenen Erschließung.
- Einschränkung des befestigten bzw. überbauten Anteils von Grundstücksflächen und Festsetzung eines Mindestanteils an zu bepflanzender Grundstücksfläche.
- Einschränkung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen anstelle von Vollversiegelungen.
- Aufwertung bislang ungestalteter Bereiche durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Hinsichtlich der Bodenverunreinigung wird den Anforderungen zur Konfliktlösung insoweit Rechnung getragen, als der erfasste Altstandort im Be-

bauungsplan gekennzeichnet wird und darüber hinaus in der Begründung zum Bebauungsplan auf die beiden A-Standorte hingewiesen werden. Weiterhin wird der Hinweis aufgenommen, dass „die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen, wenn bei Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden sollten. Wenn Bodenverunreinigungen festgestellt werden, darf erst nach vorheriger Prüfung der Schadstoffsituation eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf diesen Flächen erfolgen“.

Durch diese Maßnahmen können die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt verringert werden.

Es verbleiben jedoch Beeinträchtigungen durch eine künftige zusätzliche Versiegelung im Bereich der noch nicht bebauten Grundstücksflächen. Die bauliche Inanspruchnahme dieser Freiflächen ist jedoch bereits durch die Festsetzungen des durch den Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ zu ersetzenden Bebauungsplan bauplanungsrechtlich zulässig. Es handelt sich insoweit nicht um eine über das bisher zulässige Maß hinausgehende Neuversiegelung.

## **5.3 Schutzgut Wasser**

### **5.3.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele**

#### ***Baugesetzbuch BauGB***

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes auch in Bezug auf das Schutzgut Wasser gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB zu berücksichtigen. § 7 Abs. 6 Nr. 12 BauGB weist auf die Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne hin.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)**

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) beinhalten die folgenden ökologisch relevanten Grundsätze und Vorgaben:

- das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten; besteht kein natürliches Wasserrückhaltevermögen oder reicht dies nicht aus, ist es zu verbessern, der Wasserabfluss darf nur aus wichtigem Grund (insbes. Schutz von Siedlungsbereichen vor Hochwasser) beschleunigt werden (§ 3a WG);
- bei Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange der Grundwasserneubildung, der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen (§ 3a WG);
- Benutzungen des Grundwassers dürfen nur im Rahmen der natürlichen Neubildung zugelassen werden, wobei die öffentliche Wasserversorgung Vorrang vor anderen Benutzungen genießt (§ 3a WG).

#### **5.3.2 Bestandsaufnahme und –bewertung (Schutzgut Wasser)**

Die ebenen bis mäßig geneigten Gebiete der Neckar-Rheinebene mit durchlässigen oder aufnahmefähigen Böden und hohen Grundwasserflurabständen weisen nur geringe Oberflächenabflüsse und eine geringe Dichte an Oberflächengewässern auf. Das Niederschlagswasser wird bei bindigen Böden im Boden zurückgehalten, von Pflanzenwurzeln aufgenommen und z.T. in das Grundwasser eingespeist oder aber es versickert (bei Sand- und Kiesböden) überwiegend direkt in das Grundwasser (Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, 1999, S. 2-29).

Die Grundwasserflurabstände betragen in der Neckar-Rheinebene:

- > 2 bis 4 m im Infiltrationsbereich des Neckars, im südlichen Neckarried, im Bereich der St. Ilgener Niederung und

- > 4 bis 6 m in tiefer gelegenen Bereichen der Ebene (z. B. in der Neckarniederung, in der Leimbachniederung, in der Niederung von Äpfelbach und Landgraben, in ehemaligen Neckarschleifen)
- > 6 m in überwiegenden Teilen der Ebene.

(Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, 1999, S. 2-30)

Die Grundwasserneubildung aus Niederschlägen beträgt, in Abhängigkeit von Niederschlagsverteilung, Überbauung/Bewuchs, Grundwasserflurabstand und Oberflächenabfluss östlich der Linie Plankstadt-Edingen-Ladenburg-Heddesheim > 5 bis 10 l/s\*km<sup>2</sup> (Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, 1999, S. 2-34).

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Durch die bereits vorhandene starke Versiegelung im Plangebiet ist die Versickerungsfläche verringert, wodurch es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommt. Durch den erhöhten Oberflächenabfluss in die Kanalisation bestehen bereits Belastungen der Vorfluter.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes der Wasserwerke Rheinau der Rhein-Neckar AG Mannheim. Das Wasserschutzgebiet ist durch Rechtsverordnung vom 13.10.1977 rechtsverbindlich festgesetzt. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Aufgrund der derzeitigen Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes ist allerdings damit zu rechnen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans zukünftig außerhalb des Wasserschutzgebietes liegt (Stellungnahme des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 29.1.2007 Az. 43.1).

Ob aufgrund des im Plangebiet vorhandenen Altstandortes und der beiden A-Standorte (vgl. oben 5.2.2) Auswirkungen für das Grundwasser zu erwarten sind, kann anhand des derzeitigen Kenntnisstandes keine Aussage getroffen werden.



### **5.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Schutzgut Wasser)**

Ohne das geplante Vorhaben ergeben sich für das Schutzgut Wasser keine nennenswerten Veränderungen in der Status- quo- Prognose für den Untersuchungsraum. Dies ist auch hier darauf zurückzuführen, dass durch den Bebauungsplan keine sogenannte Angebotsplanung „auf der grünen Wiese“ betrieben wird, sondern ein bereits qualifiziert beplanter und entsprechend bebauter Bereich unter Berücksichtigung der Realnutzungen erneut überplant wird. Mit einer baulichen Inanspruchnahme der noch unbebauten Flächen des Plangebiets ist daher kurz bis mittelfristig auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ zu rechnen.

### **5.3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Schutzgut Wasser)**

Aufgrund einer möglichen zusätzlichen Versiegelung von Flächen im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt es – allerdings nur im Bereich der noch unbebauten Grundstücken - zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und damit auch zu einer Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser. Durch den Verlust natürlicher Versickerungsflächen durch Versiegelung verringert sich die Grundwasserneubildung. Ebenso wird der Oberflächenabfluss in die Kanalisation erhöht. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang jedoch, dass eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen durch die bestehenden Bebauungspläne zulässig ist, also keine neuen Baurechte geschaffen werden.

### **5.3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (Schutzgut Wasser)**

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insbesondere:

- die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Flächen mit geringer Nutzungsintensität und
- die umfangreichen Anpflanzungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken, einschließlich der Fassaden- und Dachbegrünung.

Weiterhin stellt die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl für die Baugebiete sicher, dass ein bestimmter Anteil und zwar hier konkret 20 % der Grundstücksfläche nicht überbaut werden dürfen.

Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen aufgrund der im Plangebiet vorhandenen potenziellen Bodenverunreinigung wird auf die Ausführungen unter 5.2.5. verwiesen.

## **5.4 Schutzgut Klima und Luft**

### **5.4.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele**

#### ***Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)***

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen<sup>6</sup> zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 Abs. 1 BImSchG). Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maß-

---

<sup>6</sup> Schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. § 3 sind Immissionen, das heißt auf bestimmte Güter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, welche die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

nahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

### **Luftreinhalteplan für den Großraum Mannheim/Heidelberg**

Im Luftreinhalteplan für den Großraum Mannheim/Heidelberg (Regierungspräsidium Karlsruhe 1995) werden für die für die Luftreinhaltung relevanten Schadstoffe folgende Luftqualitätsziele für das Jahr 2000 formuliert:

Tabelle 12: Luftqualitätsziele für das Jahr 2000 im Untersuchungsraum des Luftreinhalteplans für den Großraum Mannheim/Heidelberg

Schwefeldioxid	Entfällt, da die weitere Emissionsentwicklung einen nochmaligen Rückgang der schon sehr günstigen Immissionssituation erwarten lässt (deutliche Unterschreitung aller Grenz- und Richtwerte).
Stickstoffdioxid	Bis zum Jahr 2000 sollten folgende Zielwerte erreicht werden: flächenbezogene Einhaltung $\leq 30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (= 0,030 mg/ m <sup>3</sup> ) als Jahresmittelwert punktbezogene Einhaltung $\leq 160 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (= 0,160 mg/ m <sup>3</sup> ) als 98 %- Wert Organische Gase und Dämpfe: Wegen der Vielzahl der Inhaltsstoffe ist die Vorgabe eines einheitlichen Luftqualitätszieles für die Stoffgruppe OGD nicht festsetzbar.
Benzol	Bis zum Jahr 2000 sollten folgende Zielwerte erreicht werden: flächenbezogene Einhaltung $\leq 2,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ punktbezogene Einhaltung $\leq 10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (= 0,160 mg/ m <sup>3</sup> ) als Jahresmittelwert gem. 23. BImSchV
Ozon	Bis zum Jahr 2000 sollte folgender Zielwert erreicht werden: flächendeckende Einhaltung des 8 h- Mittelwertes von $100 \mu\text{g}/\text{m}^3$
Stäube	Da für Schwebstaub die Immissionswerte der TA-Luft von 0,15 bzw. 0,30 mg/ m <sup>3</sup> im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten werden, erscheint eine Formulierung von Luftqualitätszielen nicht notwendig.
Dieselmotor-emissionen (Dieselruß)	Bis zum Jahr 2000 sollten folgende Zielwerte eingehalten bzw. erreicht werden: flächenbezogene Einhaltung $\leq 8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als Jahresmittelwert $1,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in der Fläche des Plangebietes ( des Luftreinhalteplans)
Kohlendioxid	Im Rahmen der Klimakonvention von Rio hat die Bundesregierung sich verpflichtet, den CO <sub>2</sub> - Ausstoß in Deutschland von 1987 bis 2005 um 25 % zu vermindern. Dieses Ziel sollte auch für das Gebiet des Luftreinhalteplans angestrebt werden.

Quelle: Regierungspräsidium Karlsruhe, Luftreinhalteplan für den Großraum Mannheim/ Heidelberg, 1995.

### ***Klimauntersuchung Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim***

Der Abschlussbericht der Klimauntersuchung Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, 2002) enthält für den Bereich des Bebauungsplanes „Neuordnung Im Berlich“ Aussagen, die im Folgenden dargestellt werden.

Die bereits bebauten Flächen des Gewerbegebiets werden in der Klimafunktionskarte der Klimauntersuchung als „Überwärmungsgebiet mit mäßig hohen Temperaturen, mäßiger nächtlicher Abkühlung, reduzierter relativer Luftfeuchte, eingeschränktem Luftaustausch und bioklimatisch belastend“ dargestellt.

Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen wird aufgrund ihrer günstigen klimatisch-lufthygienischen Strukturen als „Siedlungsfläche mit geringer Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren Verdichtung“ eingestuft (vgl. Kap. 6.3 Abschlussbericht der Klimauntersuchung Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, 2002). Bei dieser Flächenkategorie ist eine Siedlungsverdichtung und -erweiterung möglich. Bei Neuplanungen ist ein geringer Flächenverbrauch, eine energieoptimierte Bauweise und eine umweltfreundliche Infrastruktur (Energieversorgung, Verkehrsanbindung) anzustreben. (Vgl. Kapitel 7 des Abschlussberichts zur Klimauntersuchung des Nachbarschaftsverbands)

#### **5.4.2 Bestandsaufnahme und –bewertung (Schutzgut Klima und Luft)**

Das Klima in der Oberrheinebene ist gekennzeichnet durch (Angaben beziehen sich auf die Station Mannheim):

- hohe Jahresmittel der Lufttemperaturen: über 10°C;
- sehr warme Sommer: Anzahl der Sommertage (> 25 °C): 47,2; Anzahl der heißen Tage (> 30 °C): 10,2;
- milde Winter: Anzahl der Frosttage (mind. 0 °C): 71;

- sehr geringe bis geringe Jahresniederschläge: von Westen nach Osten zunehmend zwischen weniger als 600 mm (Bereich Mannheim) und über 750 mm (Bereich Heidelberg-Leimen)
- hohe Zahl der heiteren Tage bzw. geringe Zahl der trüben Tage: 147 (Bewölkung > 8/10);
- Winde infolge der Ablenkung durch den Rheingraben vorherrschend aus südlicher Richtung, häufig auch aus südwestlicher, westlicher und nordwestlicher Richtung, geringe mittlere Windgeschwindigkeiten: 2,5 bis 3 m/s;
- hoher Anteil windschwacher, austauscharmer Wetterlagen: 40 %;
- häufige Inversionswetterlagen mit Dunst und (Hoch-)Nebel insbesondere in den Monaten Oktober bis Februar.

Der Verdichtungsraum Rhein-Neckar gilt sowohl klimatisch als auch lufthygienisch als stark belastet. Das Bioklima zeichnet sich durch häufige Wärmebelastung aus. Lufthygienisch liegt die Gemeinde Edingen-Neckarhausen, wie auch weitere Gemeinden des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, in einem vom Land Baden-Württemberg ausgewiesenen Smoggebiet. Smoggebiete sind Gebiete, bei denen während austauscharmer Wetterlagen ein starkes Anwachsen schädlicher Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen zu befürchten ist. Als Instrument der Umweltvorsorge wurde für das Smoggebiet Mannheim-Heidelberg ein Luftreinhalteplan erstellt, der zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen der Immissionsmesswerte kommt (vgl. Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, 1999, S. 2-51):

- die Grenz- und Richtwerte der TA-Luft werden im Planungsraum eingehalten;
- bei Ozon kommt es in warmen Sommern häufig zu erhöhten Konzentrationen mit Überschreitung von Richt- und Schwellenwerten nach VDI 2310;

- insbesondere in Mannheim treten hohe Konzentrationen bei Schwebstaub und Staubniederschlag (50 % des Immissionsgrenzwerts), Cadmium (60 % des Immissionsgrenzwerts) und Stickoxiden (80 % des Immissionsgrenzwerts) auf;
- eine dominierende Rolle unter den Luftschadstoffen spielen im Gesamtgebiet die im Wesentlichen unmittelbar auf den Kfz-Verkehr zurückzuführenden Luftschadstoffe Stickstoffdioxid, Stickstoffmonoxid und Benzol; Belastungsschwerpunkte liegen in Mannheim westlich der Bundesautobahn A6 (flächendeckend hohe Belastung), an den Autobahnanschlussstellen und Autobahnkreuzen sowie in der Innenstadt von Heidelberg;
- der vom Länderausschuss für Immissionsschutz im Hinblick auf das Krebsrisiko für Benzol empfohlene Ziel- und Orientierungswert wird fast flächendeckend überschritten; das Untersuchungsgebiet des Luftreinhalteplans Mannheim-Heidelberg weist die höchsten Mittelwerte der bisher in Baden-Württemberg untersuchten Gebiete und vergleichbare Werte mit dem Rhein-Ruhr-Gebiet auf;
- die Belastungen durch Schwefeldioxid sind inzwischen im gesamten Planungsraum relativ gering.

Aufgrund der weitgehenden Versiegelung des Plangebietes stellt sich diese als eine wenig wirksame klimatische Ausgleichsfläche dar. In den bereits bebauten Bereichen bestehen thermische und stoffliche Belastungen von Klima und Luft, zum einen durch verkehrsbedingte Emissionen, zum anderen durch Schadstoff- und Geruchsemissionen der Gewerbebetriebe im Plangebiet.

#### **5.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Schutzgut Klima und Luft)**

Ohne das geplante Vorhaben ergeben sich für das Schutzgut Klima und Luft keine nennenswerten Veränderungen in der Status- quo- Prognose für den Untersuchungsraum.

#### **5.4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Schutzgut Klima und Luft)**

Eine zusätzliche Versiegelung, v.a. in Folge einer baulichen Inanspruchnahme der noch unbebauten Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes, führt tendenziell zu einer Erwärmung des Lokalklimas und zur Abnahme der Luftfeuchtigkeit und damit zu einer Verschlechterung des Kleinklimas. Erhebliche klimatische und lufthygienische Beeinträchtigungen durch künftige Versiegelungen auf den noch unbebauten Flächen im nördlichen Bereich des Gebietes sind vor allem im Hinblick auf die bereits bestehenden Vorbelastungen nicht zu erwarten. Allerdings ist zu beachten, dass auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ mit einer baulichen Inanspruchnahme der noch unbebauten Flächen des Plangebiets kurz bis mittelfristig zu rechnen ist, da bislang schon Baurechte bestehen.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft sind daher als nicht erheblich einzustufen.

#### **5.4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (Schutzgut Klima und Luft)**

Durch die geplanten umfangreichen Begrünungsmaßnahmen in Form der Bepflanzungen von Stellplatzflächen sowie entlang der Grundstücksgrenzen, der Begrünung von Fassaden und Dächern sowie durch Teilversiegelung befestigter Flächen wird die Strahlungsbilanz und der Temperatenausgleich verringert sowie zur Luftverbesserung beigetragen.

### **5.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

#### **5.5.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele**

##### ***Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)***

Das Bundesnaturschutzgesetz formuliert in § 1 die mit dem Gesetz verfolgten Ziele des Naturschutzes und des Umweltschutzes, nämlich den Schutz, die

Pflege und die Entwicklung und ggf. die Wiederherstellung von Natur und Landschaft in besiedelten und unbesiedelten Bereichen. Im Hinblick darauf sollen dauerhaft:

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

gesichert werden.

Die o.g. Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 2 Abs. 1 BNatSchG insbesondere nach Maßgabe folgender Grundsätze zu verwirklichen, soweit es im Einzelfall zur Verwirklichung erforderlich, möglich und angemessen ist:

- Der Naturhaushalt ist in seinen räumlich abgrenzbaren Teilen so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden.
- Die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam und schonend zu nutzen.
- Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosionen sind zu vermeiden.
- Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können,



sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

- Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten; empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.
- Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
- Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.
- Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.
- Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
- Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher sowie

sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.

- Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung insgesamt und auch im Einzelnen in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit zu erhalten. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen so zusammengefasst werden, dass die Zerschneidung und der Verbrauch von Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.
- Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung im Sinne des Satzes 4 gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur.
- Das allgemeine Verständnis für die Ziele und Aufgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist mit geeigneten Mitteln zu fördern. Bei Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist ein frühzeitiger Informationsaustausch mit Betroffenen und der interessierten Öffentlichkeit zu gewährleisten.

Von Bedeutung im Zusammenhang mit den Zielen des Umweltschutzes sind die Vorgaben des § 34 Abs. 1 BNatSchG. Danach sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets hin zu überprüfen (Vgl. Kap III 4.0).

### **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NSG)**

Die Ziele und Aufgaben des Naturschutzes sind in § 1 NSG verankert, wonach die freie und die besiedelte Landschaft als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen so zu schützen, zu pflegen, zu gestalten und zu entwickeln, dass

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt) sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

nachhaltig gesichert werden.

Darüber hinaus sind der frei lebenden Tier- und Pflanzenwelt angemessene Lebensräume zu erhalten und dem Aussterben einzelner Tier- und Pflanzenarten ist wirksam zu begegnen.

Zur Verwirklichung dieser Ziele enthält § 2 NSG folgende Grundsätze:

- Die dauerhafte Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ist zu gewährleisten. Soweit sich die Naturgüter nicht erneuern, sollen sie sparsam und pfleglich genutzt werden. Der Verbrauch der sich erneuernden Naturgüter soll so gesteuert werden, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen.
- Die Naturgüter sollen nur so genutzt werden, dass das Wirkungsgefüge des Naturhaushalts in möglichst geringem Umfang beeinträchtigt wird; Einwirkungen auf den Naturhaushalt, die seine Leistungsfähigkeit nach-

haltig beeinträchtigen, sollen verhindert, beseitigt oder in Fällen, in denen dies nicht möglich ist, ausgeglichen werden.

- Der Boden soll erhalten, geschützt und nur so genutzt werden, dass ein Verlust oder eine Beeinträchtigung seiner Fruchtbarkeit vermieden wird. Für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden sollen dieser Nutzungsart vorbehalten bleiben.
- Beim Abbau von Bodenbestandteilen sollen wertvolle Landschaftsteile oder Bestandteile der Landschaft erhalten und dauernde Schäden des Naturhaushalts verhütet werden; Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Aufsuchen und Gewinnen von Bodenschätzen sowie durch Aufschüttungen sollen ausgeglichen werden.
- Gewässer sollen vor Verunreinigung geschützt werden; ihre Selbstreinigungskraft soll erhalten und verbessert werden.
- Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sollen auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegengewirkt werden.
- Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des Kleinklimas, sollen vermieden werden; bei Eingriffen sollen geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen durchgeführt werden.
- Die Vegetation soll erhalten werden; dies gilt insbesondere für Wald und geschlossene Pflanzendecken im Rahmen ihrer sachgemäßen Nutzung, Feldgehölze, Hecken und Ufervegetation; unbebaute Flächen, deren Vegetation beseitigt worden ist, sollen möglichst rasch und weitgehend standortgemäß bepflanzt werden.
- Die frei lebende Tier- und Pflanzenwelt soll als Teil des Wirkungsgefüges des Naturhaushalts geschont werden; seltene oder in ihrem Bestand bedrohte Tier- und Pflanzenarten sollen einschließlich ihres Lebensraumes erhalten werden.

- Für die Erholung der Bevölkerung sollen insbesondere in der Zuordnung zu den Siedlungsbereichen sowie zu den verdichteten Räumen in ausreichendem Maße Erholungsgebiete und Erholungsflächen geschaffen und gepflegt werden.
- Zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sollen Natur und Landschaft in erforderlichem Umfang gepflegt sowie gegen Beeinträchtigungen geschützt werden.
- Grünflächen und Grünbestände sollen im Siedlungsbereich weitgehend erhalten werden; Grünbestände sollen Wohn- und Gewerbebereichen zweckmäßig zugeordnet werden.
- Landschaftsteile, die sich durch ihre Schönheit, Eigenart, Seltenheit oder ihren Erholungswert auszeichnen oder für einen ausgewogenen Naturhaushalt erforderlich sind, sollen von der Bebauung freigehalten werden.

#### **5.5.2 Bestandsaufnahme und –bewertung (Schutzgut Tiere und Pflanzen)**

Das Plangebiet ist bis auf zwei Grundstücke bereits bebaut und gewerblich-industriell genutzt. Der nördliche Teil, in dem sich die noch unversiegelten Freiflächen befinden, wird überwiegend als Abstellfläche genutzt. Es kommen daher nur stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen vor. Die Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten ist insgesamt sehr gering. Wie oben bereits erläutert, befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes keine gesetzlich geschützten Biotope oder Schutzgebietsausweisungen zu FFH- bzw. Vogelschutzgebieten. Aufgrund der überwiegenden baulichen Nutzung des Plangebietes ist die Wertigkeit des Plangebietes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere als sehr gering einzustufen.

#### **5.5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Schutzgut Tiere und Pflanzen)**

Ohne das geplante Vorhaben ergeben sich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere keine nennenswerten Veränderungen in der Status- quo- Prognose für

den Untersuchungsraum. Wichtig ist diesbezüglich, dass auch für die noch unbebauten Flächen innerhalb des Plangebiets bereits Baurechte bestehen.

Mit einer baulichen Inanspruchnahme der noch unbebauten Flächen des Plangebiets ist daher kurz bis mittelfristig auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ zu rechnen.

#### **5.5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Schutzgut Tiere und Pflanzen)**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Möglichkeiten zur Versiegelung bzw. Überbauung der Freiflächen im Norden des Plangebietes geschaffen, die jedoch bereits heute durch die bestehenden Bebauungspläne zulässig sind. Aufgrund der geringen Wertigkeit dieser Freiflächen entsteht jedoch kein bedeutsamer Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind daher insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

#### **5.5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (Schutzgut Tiere und Pflanzen)**

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind insbesondere:

- die Anpflanzungsfestsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen,
- die Dach- und Fassadenbegrünung,
- die Erhaltung von Grünstrukturen im Plangebiet und
- die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Flächen mit geringer Nutzungsintensität

anzuführen.

## **5.6 Schutzgut Landschaft/Kulturgüter/sonstige Sachgüter**

### **5.6.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele**

#### ***Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)***

Das Bundesnaturschutzgesetz formuliert in § 1 die mit dem Gesetz verfolgten Ziele des Naturschutzes und des Umweltschutzes, nämlich den Schutz, die Pflege und Entwicklung und ggf. die Wiederherstellung von Natur und Landschaft in besiedelten und unbesiedelten Bereichen. Im Hinblick darauf sollen dauerhaft:

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

gesichert werden.

Die o.g. Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 2 Abs. 1 BNatSchG insbesondere nach Maßgabe folgender Grundsätze zu verwirklichen, soweit es im Einzelfall zur Verwirklichung erforderlich, möglich und angemessen ist:

- Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.
- Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.

- Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung insgesamt und auch im Einzelnen in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit zu erhalten. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen so zusammengefasst werden, dass die Zerschneidung und der Verbrauch von Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.
- Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur.
- Das allgemeine Verständnis für die Ziele und Aufgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist mit geeigneten Mitteln zu fördern. Bei Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist ein frühzeitiger Informationsaustausch mit Betroffenen und der interessierten Öffentlichkeit zu gewährleisten.



**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NSG)**

Die Ziele und Aufgaben des Naturschutzes sind in § 1 NSG verankert, wonach die freie und die besiedelte Landschaft als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen so zu schützen, zu pflegen, zu gestalten und zu entwickeln, dass

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt) sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

nachhaltig gesichert werden.

Darüber hinaus sind der frei lebenden Tier- und Pflanzenwelt angemessene Lebensräume zu erhalten und dem Aussterben einzelner Tier- und Pflanzenarten ist wirksam zu begegnen. Zur Verwirklichung dieser Ziele enthält § 2 NSG folgende Grundsätze:

- Die Vegetation soll erhalten werden; dies gilt insbesondere für Wald und geschlossene Pflanzendecken im Rahmen ihrer sachgemäßen Nutzung, Feldgehölze, Hecken und Ufervegetation; unbebaute Flächen, deren Vegetation beseitigt worden ist, sollen möglichst rasch und weitgehend standortgemäß bepflanzt werden.
- Die frei lebende Tier- und Pflanzenwelt soll als Teil des Wirkungsgefüges des Naturhaushalts geschont werden; seltene oder in ihrem Bestand bedrohte Tier- und Pflanzenarten sollen einschließlich ihres Lebensraumes erhalten werden.
- Für die Erholung der Bevölkerung sollen insbesondere in der Zuordnung zu den Siedlungsbereichen sowie zu den verdichteten Räumen in ausreichendem Maße Erholungsgebiete und Erholungsflächen geschaffen und gepflegt werden.

- Zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sollen Natur und Landschaft in erforderlichem Umfang gepflegt sowie gegen Beeinträchtigungen geschützt werden.
- Grünflächen und Grünbestände sollen im Siedlungsbereich weitgehend erhalten werden; Grünbestände sollen Wohn- und Gewerbebereichen zweckmäßig zugeordnet werden.
- Landschaftsteile, die sich durch ihre Schönheit, Eigenart, Seltenheit oder ihren Erholungswert auszeichnen oder für einen ausgewogenen Naturhaushalt erforderlich sind, sollen von der Bebauung freigehalten werden.

### ***Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Ba-Wü)***

Nach § 1 DSchG ist es die Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuwirken.

### ***Landschaftsplan zum FNP***

In Kapitel 4.5.3 des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan des Nachbarchaftsverbands Heidelberg-Mannheim werden folgende landschaftsplanerischen Ziele für den Bereich Unterfeld in Neu-Edingen genannt:

- landschaftliche Einbindung der Gewerbegebiete,
- Anlage von Ackerrandstreifen und Pflanzung von Flurbäumen an Wegen,
- Aufwertung der Verbindung zum Neckar.

## **5.6.2 Bestandsaufnahme und –bewertung (Schutzgut Landschaft/Kulturgüter/sonstige Sachgüter)**

Das Untersuchungsgebiet hat aufgrund seiner überwiegend industriell-gewerblichen Nutzung eine nur geringe Bedeutung für den Landschaftsraum. Die Bebauung ist geprägt durch gewerbliche Baukörper. Im Plangebiet kommt es zu Beeinträchtigungen durch den Schienenverkehrslärm und den Gewerbe-

und Verkehrslärm. Der nördliche Bereich mit den dort vorhandenen Freiflächen besitzt nur wenige naturnahe Strukturen und wertet das Gebiet nicht auf. Der Natürlichkeitsgrad des Plangebiets ist insgesamt als sehr gering einzustufen. Wie bereits oben erwähnt, gibt es keine schützenswerten Biotope.

Zusammenfassend ist insoweit festzustellen, dass das Plangebiet keine Erlebniswirksamkeit besitzt und auch keine Rolle für das Landschaftsbild spielt.

Fundstellen oder Hinweise auf Kultur- und sonstige Sachgüter im Bereich des Bebauungsplans sind nicht vorhanden. Sollten jedoch bei Bautätigkeiten Hinweise auf das Vorliegen entsprechender Vorkommen auftreten, muss das Landesamt für Denkmalpflege umgehend informiert werden.

#### **5.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung** (Schutzgut Landschaft/Kulturgüter/ sonstige Sachgüter)

Ohne das geplante Vorhaben ergeben sich für das Schutzgut Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine nennenswerten Veränderungen in der Status- quo- Prognose für den Untersuchungsraum.

#### **5.6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung** (Schutzgut Landschaft/Kulturgüter/ sonstige Sachgüter)

In Folge, der planungsrechtlichen Neuordnung des Gebietes kommt, es zu keiner Beeinträchtigung der Landschaft im Untersuchungsgebiet. Durch die Eingrünung des Plangebietes im nördlichen und östlichen Übergang zur freien Landschaft erfolgt vielmehr eine Aufwertung des bisherigen Zustands.

Insofern erfolgt durch die Maßnahmen insgesamt eine Verbesserung des bisherigen Zustandes des Schutzguts Landschaft. Dies entspricht auch der Zielsetzung des Landschaftsplans zum FNP, der die Einbindung gewerblicher Flächen in die umgebende Landschaft fordert. Auch eine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern ist nicht gegeben.

#### **5.6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (Schutzgut Landschaft/Kulturgüter/ sonstige Sachgüter)**

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Randeingründungen am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes wird das Landschaftsbild positiv aufgewertet.

### **5.7 Wechselwirkungen**

Die Schutzgüter stehen in Wechselwirkung und beeinflussen sich dabei gegenseitig in unterschiedlichem Maße. So führt die Überbauung und Versiegelung von Boden im Plangebiet zu einem Verlust von Bodenfunktionen, zu Veränderungen des Wasserhaushalts und der lokalklimatischen Situation. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch negative Wechselwirkungen ist im Plangebiet jedoch nicht zu erwarten.

### **5.8 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen**

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass in Folge der Umsetzung der Planung mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen ist, da bisher unversiegelte Bodenbereiche dauerhaft überbaut und versiegelt werden können. Dadurch kommt es auch zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.

In Bezug auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind durch die Realisierung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Vielmehr ist bezüglich des Immissionsschutzes für den Menschen von einer Verbesserung der bestehenden Situation auszugehen.

Positive Umweltauswirkungen ergeben sich durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen, die zu einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbilds beitragen.

## **6. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten**

### **6.1 Nullvariante**

Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keinen wesentlichen Veränderungen in Bezug auf die oben genannten Schutzgüter. Da jedoch ein Bedarf zur Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes besteht, wird die Variante der Nicht-Durchführung der Planung (Null-Variante) nicht weiter verfolgt. Außerdem handelt es sich im vorliegenden Falle nicht um eine Angebotsplanung „auf der grünen Wiese“. Vielmehr wird eine Fläche erfasst wird, die nicht nur schon bebaut sondern auch durch qualifizierte Bebauungspläne überplant ist. Eine „Null-Variante“ ist im vorliegenden Falle insoweit nicht mehr denkbar.

### **6.2 Planungsvarianten**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung und Neuordnung der Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aufgrund der Bindung an den vorhandenen Standort ergeben sich keine Standortalternativen. Da es sich um ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet handelt, scheiden alternative Erschließungsmöglichkeiten aus. Auch bei der Wahl der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist die Gemeinde gehalten, die vorhandenen Nutzungen gebührend zu berücksichtigen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen orientieren sich insoweit am vorhandenen Bestand und berücksichtigen die aufgrund der bestehenden Bebauungspläne bereits geschaffenen Baurechte. Alle Maßnahmen, die als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen, sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im Hinblick darauf ergeben sich keine vernünftigen anderweitigen Planungsvarianten.

## **7. Weitere Angaben zur Umweltprüfung**

### **7.1 Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung**

Zur Erstellung des Umweltberichts für den Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ wurden zunächst die im Plangebiet vorhandene Art der baulichen und sonstige Nutzungen aufgenommen. Unter Einbeziehung vorliegender Umweltinformationen über das Plangebiet wurde sodann eine verbal-argumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen.

Die bestehende und zukünftige Belastung des Plangebietes und seiner Umgebung durch Lärm wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (vgl. Anlage) ermittelt. Dieses Gutachten dient als Grundlage für die schallschutzbezogenen Festsetzungen im Bebauungsplan. Insgesamt kann durch die Festsetzungen eine verträgliche Nutzungsanordnung erzielt werden.

Zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wurde eine verbal-argumentative Abschätzung der Eingriffe unter Berücksichtigung der Wertigkeiten der bestehenden Biotopstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgenommen. Die Ergebnisse wurden bei der Umweltprüfung berücksichtigt. Im Hinblick auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist dabei zu beachten, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig waren und damit kein Ausgleich notwendig ist. Die verbleibenden Eingriffe können durch plangebietsinterne Maßnahmen ausgeglichen werden.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung haben sich nicht ergeben.

## **7.2 Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Die Überwachung erfolgt seitens der Gemeinde Edingen-Neckarhausen durch eine Prüfung der prognostizierten Umweltauswirkungen, die erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung stattfindet.

Ergeben sich außerhalb dieser Prüftermine Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen aufgrund von Informationen durch Behörden oder aus der Öffentlichkeit, erfolgt eine Prüfung durch die Gemeinde Edingen-Neckarhausen.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Gebiet des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ ist zum heutigen Zeitpunkt bereits zum überwiegenden Teil bebaut. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist vor allem erforderlich, um eine Modernisierung des bestehenden Einkaufszentrums (Real-Markt) zu ermöglichen und die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen mit Blick auf die Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche zu beschränken. Weiterhin soll einer Verdrängung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet entgegengewirkt werden. Aufgrund seiner Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung von Edingen-Neckarhausen ist die Sicherung und Entwicklung des Standortes des Verbrauchermarktes notwendig. Zudem wird mit dem neuen Bebauungsplan die Lärmproblematik des Gewerbegebietes und der benachbarten Wohnbereiche verträglich geregelt. Planungsrechtlich wird das Plangebiet als Gewerbegebiet, Industriegebiet sowie als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ ausgewiesen.

Die Erschließung des Plangebietes besteht bereits. Für eine Neubebauung stehen lediglich im nördlichen Bereich des Plangebiets noch unbebaute Freiflächen zur Verfügung, für die allerdings bereits heute schon Baurechte bestehen. An den nördlichen und östlichen Rändern des Plangebietes, die den Übergang in die freie Landschaft bilden, ist eine Begrünung im Bebauungsplan festgesetzt. Die bestehenden Bäume und Gehölze im Plangebiet werden erhalten. Weiter werden durch den Bebauungsplan Regelungen zum Lärmschutz getroffen.

Eine erhebliche Umweltauswirkung, die durch den Vollzug des Bebauungsplans verursacht wird, ist die Möglichkeit zur Versiegelung, v.a. durch eine Bebauung der noch unbebauten Flächen im nördlichen Bereich des Bebauungsplans, wobei für diese bereits Baurecht besteht. Dadurch ergibt sich in der Folge eine Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate, des Wasserabflusses und der Oberflächenwasserrückhaltung. Keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Aufgrund der Gliederung des Gebietes und den festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz werden bestehende Nutzungskonflikte vermindert. Daher können negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zukünftig vermieden werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung führen zu einer positiven Veränderung des Landschaftsraumes.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich alles in allem keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ zu erwarten sind.



## **IV. Auswirkungen, Abwägung, Bodenordnung**

### **1.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches werden im Folgenden die Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuordnung Im Berlich“ dargelegt, die für die anschließende Abwägung, Relevanz aufweisen. Dabei handelt es sich um folgende, einander gleichwertig gegenüberstehende Belange:

- Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, einschließlich der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche,
- Belange des Umweltschutzes,
- Belange der Wirtschaft einschließlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

#### **1.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuordnung Im Berlich“ ergeben sich Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zum einen bezogen auf das Plangebiet selbst und zum anderen in Bezug auf die südlich angrenzende Wohnnutzung.

Von Bedeutung sind im vorliegenden Falle insbesondere Lärmemissionen, die von den bestehenden und künftigen Gewerbebetrieben sowie von dem damit verbundenen betriebsbedingten Verkehrsaufkommen ausgehen.

Anzumerken ist, dass es sich hierbei um bestehende Nutzungskonflikte handelt, die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans im Plangebiet bzw. in der Umgebung vorhanden waren und im Hinblick darauf dem in § 50 BImSchG verankerten Trennungsgrundsatz, wonach

Nutzungen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne der Artikel 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, ... so weit wie möglich

vermieden werden sollen, aufgrund der bestehenden baulichen Situation in der konkreten Planungssituation nicht hinreichend Rechnung getragen werden kann.

Wie der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen ist, ist derzeit in dem unmittelbar angrenzenden Wohngebiet eine Überschreitung der in der Anlage 1 DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, verankerten Orientierungswerte festzustellen. Für allgemeine Wohngebiete liegen die Orientierungswerte für den Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) bei 55 dB(A) und in der Nacht bei 45 dB(A) für Verkehrslärm und bei 40 dB(A) für Industrie- und Gewerbelärm. Anhand einer durchgeführten Schallpegelmessung unmittelbar an der Grenze des Plangebiets (Messpunkt M1) ist ein energieäquivalenter Dauerschallpegel in Höhe von  $LA_{eq} = 48 \text{ dB(A)}$  ermittelt. Im Hinblick darauf dürfte der Beurteilungspegel bei etwa 50 dB(A) liegen, da bei der Messung Be- und Entladegeräusche sowie fahrende Lkws unberücksichtigt sind. Damit ist eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte festzustellen. Die Grenze der Zumutbarkeit von Immissionen, die knapp unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegt, wird allerdings bei weitem unterschritten.

Wie die Bezeichnung „Orientierungswerte“ bereits andeutet, sind diese Werte nicht als verbindliche Grenzwerte zu verstehen. So kann im Rahmen von städtebaulichen Planungen, unter Berücksichtigung aller von der Planung betroffenen privaten wie öffentlichen Belangen, ein Abweichen von den Orientierungswerten nach oben wie auch nach unten gerechtfertigt sein.

Aufgrund der kleinräumigen Nachbarschaft von Wohnen und gewerblicher sowie industrieller Nutzung ist eine Einhaltung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet derzeit nicht realisierbar.

Keine Lösung stellt die „Abstufung“ des „MUK-Geländes“ von einem Industriegebiet zu einem Gewerbegebiet dar. Dies würde in einem krassen Widerspruch zur derzeitigen tatsächlichen Nutzung der Fläche stehen. Auch ist eine Lärmkontingentierung dergestalt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in dem angrenzenden Wohngebiet eingehalten werden, nicht realisierbar. Die Lärmkontingente würden den Betrieb so einschränken, dass der Betrieb nicht mehr aufrecht erhalten werden kann. Die Grundstücksflächen werden insoweit weiterhin als Industriegebiet aufgenommen.

Ein großes Verbesserungspotenzial besteht allerdings im Bereich der südlich an das „MUK-Gelände“ angrenzenden Fläche (im Bebauungsplan mit GEe 5 und GEe 4 bezeichnet) sowie der südlich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Real-Markt) gelegenen Fläche (in der Planzeichnung mit GEe 3 gekennzeichnet), die jeweils unmittelbar an eine Wohnnutzung angrenzen. Bereits heute sind auf diesen Flächen Betriebe angesiedelt, die ohne Einschränkung in einem Gewerbegebiet untergebracht werden können. Eine Umwidmung der bisher zulässigen Art der baulichen Nutzung, von Industriegebiet in ein Gewerbegebiet ist insoweit möglich und mit Blick auf die Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auch erforderlich. Ebenso stellt die für diese Flächen aufgenommene Herabstufung des zulässigen Störgrads auf solche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, keine unangemessene Belastung für die bestehenden Betriebe dar. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Wohnnutzung dort ohnehin schon heute keine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich ist.

Einen weiteren Beitrag zur Minimierung des Konfliktpotentials und damit zur Verbesserung der Ist-Situation stellt der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten in den unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzenden Gewerbegebietsflächen dar.

Beide Nutzungsarten verursachen vor allem abends und in den Nachtzeiten durch Zu- und Abgangsverkehr Lärmemissionen, die regelmäßig zu Nutzungskonflikten führen. Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets können derartige Nutzungen dagegen angesiedelt werden, ohne dass entsprechende Nutzungskonflikte zu erwarten sind. Dementsprechend sind für die Teilflächen GE 1 und GE 2 auch keine Beschränkungen im Sinne eines „eingeschränkten Gewerbegebiets“ aufgenommen worden.

Neben der Bewältigung der Konfliktsituation aufgrund der Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe sind im vorliegenden Falle auch die Umstrukturierungsmaßnahmen des bestehenden Real-Marktes zu berücksichtigen, da diese zu einer Veränderung der Verkehrsströme (Kundenverkehr und Anlieferungsverkehr) führen. Diesbezüglich konnte eine schalltechnische Lösung dergestalt gefunden werden, dass für das Sondergebiet Emissionskontingente festgelegt wurden. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Anlage) wird verwiesen.

Nicht unerwähnt bleiben darf an dieser Stelle, dass im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans der bestehende Real-Getränkemarkt aus dem Kaufpark in das Real-Einkaufszentrum verlegt werden soll. Damit wird eine deutliche Reduzierung des kundenbezogenen Verkehrs zwischen dem Einkaufszentrum und dem Kaufpark einhergehen. Auch der zusätzliche Lieferverkehr zum Getränkemarkt entfällt an dieser Stelle. Damit werden sich in Folge der Integration des Getränkemarktes in das SB-Warenhaus die Verkehrsbewegungen deutlich reduzieren, was sich wiederum positiv auf die Verkehrsbelastung und die damit verbundenen Geräuschemissionen im südlichen Plangebiet auswirken wird.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können die Nutzungskonflikte, die sich aufgrund der bestehenden Nachbarschaft von Wohnnutzung und gewerblicher sowie industrieller Nutzung ergeben, nicht vollständig gelöst werden, doch leisten sie einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Auflösung der bestehenden städtebaulichen Gemengelage.

Nicht unerwähnt bleiben darf an dieser Stelle, dass auch verkehrslenkende Maßnahmen einen Beitrag zur Reduzierung von Lärmbeeinträchtigungen infolge von Verkehrslärm im Schnittfeld der bestehenden Wohnbebauung und dem Plangebiet leisten können. Allerdings können derartige Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Grundlage für die Umsetzung derartiger Maßnahmen ist das Straßenverkehrsrecht. Gleichwohl kann in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass die Gemeinde Edingen-Neckarhausen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans bereits Möglichkeiten für verkehrslenkende Maßnahmen mit der zuständigen Behörde abgeklärt hat und schon eine Neubeschilderung der Zufahrt in das Plangebiet veranlasst hat, sodass der Ziel- und Quellverkehr nunmehr ausschließlich über die Berliner Straße geführt wird und nicht mehr über die Danziger Straße. Auch zukünftig wird die Gemeinde darauf hinwirken, dass alle Möglichkeiten hinsichtlich verkehrslenkender Maßnahmen ausgeschöpft werden.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung gewährleisten eine Bebauungsdichte, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung sicher stellen. Dies liegt darin begründet, dass sich die Festsetzungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung für die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete im Rahmen der in § 17 BauNVO festgelegten Höchstwerte bewegen.

Auch die Begrünungsmaßnahmen (Bepflanzung, Dach- und Fassadenbegrünung) dürfen im Zusammenhang mit der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht unerwähnt bleiben, da sie einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse

leisten. Hinzu kommt eine Verbesserung der landschaftlichen Einbindung des Gebietes, die zur Verbesserung des Ortsbildes führt.

Nicht unerwähnt bleiben darf an dieser Stelle die Änderung des Verlaufs einer Baugrenze im Bereich der Teilfläche GEE3 gegenüber dem im bisherigen. So erfolgt mit Blick auf den Grundsatz der Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen innerhalb dieser Fläche eine Vergrößerung des Abstands zur südlich angrenzenden Wohnbebauung. Gegenwärtig dürfen noch in einem Abstand von nur 5 m bauliche Anlagen der Hauptnutzung mit einer Höhe von bis zu 15,5 m errichtet werden. Dieser Abstand scheint heute aus städtebaulichen Gründen und vor allem mit Blick auf die Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht mehr vertretbar. Im Hinblick darauf soll künftig ein Abstand von 10 m eingehalten werden.

Im Gegenzug zur Verringerung des Abstands gegenüber der Wohnbebauung ist die bestehende Baugrenze um 7 m in östlicher Richtung verlegt worden. Neu zu errichtende bauliche Anlagen werden damit künftig in einem ausreichend dimensionierten Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung entstehen. Neue Entwicklungsmöglichkeiten bestehen dafür in Richtung Neckarhauser Straße. Für die bestehenden baulichen Anlagen, die über künftig die festgesetzte Baugrenze hinausreichen, bedeutet dies zunächst, dass diese dem Bestandsschutz unterliegen. Die Verpflichtung zu einem „Rückbau“ ist insoweit nicht gegeben. Erweiterungen und Wiedererrichtungen (z.B. nach Zerstörung durch Brand) aber sind nicht mehr vom Bestandsschutz gedeckt. Sie haben sich nach den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans zu richten.

Zusammenfassend kann damit festgehalten werden, dass negative Auswirkungen in Bezug auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu erwarten sind.

## **1.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, einschließlich der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ trägt insbesondere dem bauleitplanerischen Oberziel der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB Rechnung. Durch die planungsrechtliche Neuordnung sowie die Zusammenführung der verschiedenen Bebauungspläne im Geltungsbereich wird eine einheitliche Grundlage für Neubauten oder Umnutzungen geschaffen, wobei die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben (vgl. IV.1.1).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des seit über 40 Jahren bestehenden Verbrauchermarktstandortes geschaffen, der für die Gemeinde Edingen-Neckarhausen – und gemäß dem überörtlichen Leitbild zur Einzelhandelsentwicklungen des Flächennutzungsplans Heidelberg/Mannheim auch verbandsweit - einen wichtigen Versorgungsschwerpunkt darstellt, der nicht nur mit dem Auto, sondern auch mit dem Bus und der Stadtbahn aber auch mit dem Fahrrad und zu Fuß sehr gut zu erreichen ist. Entsprechende Versorgungsangebote liegen vom Real-Standort in einer Entfernung von mindestens 10 bis 15 Minuten Autofahrtzeit und sind somit nicht mehr für alle Bürger der Gemeinde Edingen-Neckarhausen erreichbar.

Außerdem sichert der Real-Markt für den Ortsteil Neuedingen die wohnungsnah fußläufig erreichbare Grundversorgung. Weder Neuedingen noch das unmittelbar angrenzende Friedrichsfeld verfügen derzeit über zentrale Versorgungsbereiche. Vor allem der nicht motorisierte Teil der Bevölkerung dieser beiden Siedlungsbereiche ist insoweit auf die Erhaltung des Einzelhandelsangebots im Geltungsbereich des Bebauungsplans angewiesen.

Im Rahmen der zur 3. Teilfortschreibung des Regionalplans „Unterer Neckar“ 1992, Plankapitel 2.2.5 Einzelhandelsprojekte seitens der Gemeinde ab-

gegebenen Stellungnahme, ist deutlich zum Ausdruck gebracht worden, dass dem Einzelhandelsstandort Edingen-Neckarhausen im regionalen Standortgefüge eine besondere Bedeutung zukommt, mit der Folge, dass dieser im Rahmen der Teilfortschreibung des Regionalplanes zum Thema Einzelhandel berücksichtigt werden müsste. Wenn nicht, führe dies zu einer Verletzung des Gegenstromprinzips, da in nicht ausreichendem Maße auf die Gegebenheiten (Bestand) und Erfordernisse (Versorgung) des Teilraumes eingegangen würde. Zwar kommt der Gemeinde Edingen-Neckarhausen im System der zentralen Orte keine zentralörtliche Bedeutung zu, doch liegt die Gemeinde im engeren Verdichtungsraum Rhein-Neckar. Im Verdichtungsraum kommen aber auch Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion als Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Betracht, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung geboten sind oder sie im Verdichtungsraum liegen und mit den Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- und Unterzentren zusammengewachsen sind. (vgl. oben II.2.1). Sowohl in räumlicher als auch in infrastruktureller Hinsicht erfüllt die Gemeinde Edingen-Neckarhausen diese Anforderungen.

Zugunsten der Sicherung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Edingen-Neckarhausen und der Nachbargemeinden sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans, die unter Berücksichtigung der Ergebnisse des „Städtebaulichen Konzeptes zur Nahversorgung von Edingen-Neckarhausen“, der Realnutzungen und den bisherigen Festsetzungen erarbeitet wurden, gewährleisten, dass künftig keine weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebe, d.h. Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm, im Plangebiet angesiedelt werden können. Dieses Ziel wird zum einen dadurch erreicht, dass ausschließlich die Grundstücksflächen des bestehenden Einkaufszentrums als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ ausgewiesen werden. Damit ist der Ansiedlung neuer großflächiger Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ein Riegel vorgeschoben worden. In Gewerbe- und Industriegebieten sind schließlich nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, deren Verkaufsfläche eine Größe von 800 qm nicht überschreiten. Da



aber auch diese kleineren Einzelhandelsbetriebe eine Konkurrenz zu den bestehenden zentralen Versorgungseinrichtungen darstellen können, werden konkrete Festsetzungen getroffen, die die Entwicklung eines Versorgungsbereiches mit zentrenrelevanten Warenangeboten verhindern sollen. So ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Teilflächen GE 1 und GE 2 gänzlich ausgeschlossen worden. Innerhalb der Teilflächen GEe 3 und GEe 4 sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die nicht zentrenrelevante Waren führen. Aufgrund der bestehenden und genehmigten Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Teilfläche GEe 5 („Kaufpark“) muss sich die Beschränkung allerdings auf den Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimenten, also Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren und Kosmetik sowie Haushaltswaren reduzieren.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass der noch bestehende Real-Getränkemarkt aus dem Kaufparkkomplex herausgenommen und künftig in das Real-Einkaufszentrum integriert wird. Nicht nur durch die Festsetzungen des Bebauungsplan ist für die Zukunft sichergestellt, dass an Stelle des Real-Getränkemarkts ein neuer Getränkemarkt angesiedelt werden kann. Dies ist auch durch eine Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ins Grundbuch mit dem Inhalt, dass auf dem Grundstück des Kaufparks kein Einzelhandel mit Lebensmitteln betrieben werden darf, sichergestellt.

Wenngleich der Gemeinde Edingen-Neckarhausen im System der zentralen Orte keine Funktion zugewiesen ist und ihr damit nach den Zielvorstellungen der Regionalplanung kein Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten zusteht, so ist im vorliegenden Falle zu Berücksichtigen, dass durch den Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ weder ein neuer Einzelhandelsstandort, noch die Voraussetzungen für die Ansiedlung zusätzlicher Fachmärkte geschaffen wird.

Der Bebauungsplan dient u.a. der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Standortsicherung des bestehenden Real-

Einkaufszentrums, das bereits seit Jahrzehnten fest in das örtliche und überörtliche Versorgungsnetz eingebunden ist. Das vorhandene Einkaufszentrum darf künftig eine Gesamtverkaufsfläche von 11.790 qm nicht überschreiten. Gegenüber dem Bestand bedeutet dies - unter Berücksichtigung der Zusammenführung des SB-Warenhauses mit dem Getränkemarkt sowie der Integration der Garten- und Campingartikel – eine Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche um 206 qm. Wie aus der Tabelle 3 (vgl. oben Kap. II.3.1.2) entnommen werden kann, bleibt die zulässige Verkaufsfläche für das SB-Warenhaus sogar fast identisch. Hier sind die Erweiterungsmöglichkeiten auf 30 qm beschränkt worden. Aufgrund der zur Standortsicherung erforderlichen Erneuerungsmaßnahmen im Gebäudekomplex ist der Mallbereich zu vergrößern, vor allem um die Eingangssituation sowie die Anbindung des 1. OG zu verbessern, also die Kundenführung den heutigen Anforderungen anzupassen und eine attraktivere Präsentation zu ermöglichen. Die Vergrößerung der Shop-Zone ergibt sich in erster Linie aus der Verkleinerung der Verkaufsfläche des Bekleidungsfachmarkts.

Da Veränderungen in der Sortimentsbreite und –tiefe nicht geplant sind und im Rahmen der Neuordnung die Flächen des SB-Warenhauses nicht nennenswert erweitert werden, sondern der Schwerpunkt der Veränderung in der Präsentation der bereits bestehenden Shops und der Kundenführung liegt, wird, auch unter Berücksichtigung der Reduzierung der Verkaufsflächen des Bekleidungsfachmarkts, aller Voraussicht nach keine neue Magnetfunktion erwachsen. Eine Attraktivitätssteigerung des Standortes in Folge der Zusammenführung des Getränkemarktes mit dem SB-Warenhauses beschränkt sich ausschließlich auf logistische bzw. zeitliche Synergieeffekte für den Kunden (vgl. Stellungnahme der Consilium GmbH, Berlin).

Aufgrund des sehr geringen Verkaufsflächenzuwachses ist auch nur mit einer vergleichsweise geringen Erhöhung der Umsatzentwicklung zu rechnen.

Gegenüber der Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahre 1987, der die Verkaufsfläche auf pauschal 10.100 qm festgelegt hat, sind die Nutzungsmöglichkeiten durch die Unterscheidung zwischen SB-Warenhaus, Mall, Shopzone und Bekleidungsfachmarkt im Sondergebiet künftig deutlich beschränkt.

Durch die differenzierte Verkaufsflächenfestsetzung des Bebauungsplans für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ und die Einzelhandelsbeschränkungen für die bestehenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen können Auswirkungen auf die Versorgungsbereich der Gemeinde wie auch der Nachbargemeinden künftig vermieden werden.

Andererseits wird aber auch ein Beitrag zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Plangebiets geleistet, ohne in Konkurrenz zu anderen Versorgungsbereichen zu treten. Auch sind für die umliegenden SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da diese in einer entsprechenden räumlichen Entfernung liegen. Vielmehr wird durch die Sicherung eines leistungsfähigen Einkaufszentrums am bestehenden Standort die wohnortnahe Versorgung dauerhaft sichergestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen weiterhin sicher, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine weiteren großflächigen Fachmärkte entstehen können. Auch entsprechende Umnutzungen im Bereich des Sondergebietes sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen. Die Entwicklung eines neuen Fachmarktzentrums ist im Hinblick darauf ausgeschlossen. Negative Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Gemeinde und der Nachbargemeinde sind, unter Berücksichtigung des vorstehend Dargelegten nicht zu erwarten.

Im Zusammenhang mit dem Belang der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung bestehender Ortsteile dürfen auch gestalterische Aspekte nicht unberücksichtigt bleiben. Besondere ortsbildprägende Gestaltmerkmale gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplans allerdings nicht. Die im Plangebiet bestehenden Gebäude folgen dem Grundsatz der Funktionalität. Repräsentative

Gesichtspunkte spielen bei der Gebäude- und Freiraumgestaltung im Gewerbegebiet, im Industriegebiet sowie im Sondergebiet bislang keine vorrangige Bedeutung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung tragen zur Wahrung der bestehenden Gebäudekubaturen bei. Eine gestalterische Aufwertung wird das Plangebiet im Zuge der Umsetzung der Anpflanzungsfestsetzungen vor allem entlang der Mannheimer und der Neckarhauser Straße aber auch entlang der plangebiets-internen Erschließungsstraße erfahren. Hinzu tritt die Fassadenbegrünung.

### **1.3 Belange des Umweltschutzes**

Durch Möglichkeit zur Versiegelung und Bebauung bislang unversiegelter Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann es zu Eingriffen in Natur und Landschaft kommen. Hierbei muss jedoch differenziert werden zwischen Eingriffen, die bereits nach den vorhandenen Bebauungsplänen zulässig sind und solchen, die originär durch den Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ ermöglicht werden.

Im Bereich des Industriegebiets erfolgt keine Veränderung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zu den Bestandsplänen. Die bauliche Inanspruchnahme der Freiflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes ist bereits nach dem bestehenden Bebauungsplan „Im Berlich auf die Mannheimer Straße“ mit Teiländerung „Gewerbegebiet Edingen Nord“ zulässig. Insofern ist der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Daher entsteht diesbezüglich keine Pflicht zum Ausgleich. Gleiches gilt für die Gewerbegebietsflächen. Eine Veränderung ergibt sich lediglich im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“. So wird die zulässige GRZ von bislang 0,35 auf 0,8 erhöht. Allerdings wird durch die Festsetzung der GRZ im Zusammenhang mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche lediglich der Gestaltungsspielraum für den Grundstückseigentümer erhöht. So hat der bisherige Bebauungsplan den Bereich für die Stellplatzflächen zeichnerischen genau fixiert.

Auf diese Festlegung wurde im Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ verzichtet, da kein Erfordernis zur Standortfestlegung der privaten Stellplatzfläche gesehen wird. Aufgrund der Erhöhung der GRZ ergibt sich faktisch keine Veränderung der Versiegelung. Bereits heute ist das Grundstück durch das Einkaufszentrum und seine Nebennutzungen (Tankstelle, private Erschließungsflächen und Stellplatzflächen) zu 80 % versiegelt. Nicht versiegelte Flächen sind nur noch in den Randbereichen vorhanden, die allerdings keine hohe Wertigkeit aufweisen. Tatsächlich ergeben sich also für Natur und Landschaft keine Veränderungen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Parkplätzen sowie zur Eingrünung an den Rändern der Grundstücke kann eine ökologische Aufwertung der Flächen erzielt werden. Auch tragen sie erheblich zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes im Gebiet bei. Diese werden durch die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung und zur Dachbegrünung sowie durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen für private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z.B. Fußwege, Platzflächen und PKW-Stellplätze ergänzt, wodurch die Umweltsituation im Plangebiet verbessert werden kann.

Zusammenfassend kann damit festgehalten werden, dass die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden können bzw. bereits heute durch die bestehenden Baurechte zulässig sind. Im übrigen ist hinsichtlich der Umweltbelange auf die Ausführungen im Umweltbericht zu verweisen, da sie dort umfassend behandelt wurden (vgl. oben III).

#### **1.4 Belange der Wirtschaft einschließlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt sind insgesamt positiv zu beurteilen. Durch die Festsetzung

der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird eine eindeutige Rechts-situation geschaffen, die für die Erhaltung und Erweiterung der bestehenden Betriebe ebenso wie für Neuansiedlungen von entscheidender Bedeutung ist. Die Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft berücksichtigen die wirtschaftlichen Interessen der bestehenden sowie neu anzusiedelnder Unternehmen.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans werden nicht nur bestehende Arbeitsplätze erhalten. Es können auch neue Arbeitsplätze in unterschiedlichen Branchen und mit unterschiedlichen Qualifikationsanforderungen geschaffen werden.

Gerade mit Blick auf die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierungsmaßnahmen im Bereich des bestehenden Einkaufszentrums wird ein Beitrag zur Erhaltung von Arbeitsplätzen geschaffen. Das bestehende SB-Warenhauses entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Es bestehen derzeit große Defizite im Bereich der Warenpräsentation, der für die Wettbewerbsfähigkeit neben einer guten Erreichbarkeit eine immer größere Bedeutung beizumessen ist. Ohne entsprechende Gestaltungspotenziale ist der bestehende Real-Markt kaum noch Wettbewerbsfähig, wodurch immerhin 75 Arbeitsplätze (zuzüglich 55 Arbeitsplätze im Bekleidungsfachmarkt) gefährdet sind.

Durch die Erweiterung des Nutzungskatalogs des Sondergebiets, nämlich die Aufnahme von Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie von freien Berufen, wird nicht nur dazu beigetragen, dass Leerstandsflächen genutzt werden können, die aufgrund der Verkaufsflächenbeschränkung nicht für eine Einzelhandelsnutzung herangezogen werden dürfen. Es werden erstmals durch die Nutzungserweiterung auch die Voraussetzungen für die Bereitstellung von neuen Arbeitsplätze in unterschiedlichen Arbeitsfeldern mit unterschiedlichen Qualifikationsanforderungen geschaffen.

Schließlich ist noch anzumerken, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans durch die restriktiven Regelungen bezüglich der Einzelhandelsnutzungen langfristig eine Stärkung der gewerblichen Nutzungen erfolgt und einer Verdrängung der gewerblichen Nutzungen entgegengewirkt wird.

Im Zusammenhang mit den Belangen der Wirtschaft ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet nicht nur sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sondern auch an das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden ist. So liegt in fußläufiger Erreichbarkeit die Stadtbahnhaltestelle „Neu-Edingen Gewerbegebiet“. Außerdem ist es in das Busnetz des RNV eingebunden. Beides, also der Anschluss an das Verkehrsnetz und die Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist für die Funktionsfähigkeit des Plangebiets von großer Bedeutung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen weitgehend unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Nutzungen sowie der Festsetzungen der bislang rechtskräftigen Bebauungspläne. Eine „Wegnahme“ von Baurechten ist so weit es aus städtebaulichen Gründen und mit Blick auf die Belange des Umweltschutzes möglich war, vermieden worden, um den Bestand und die Entwicklung der bestehenden Betriebe nicht zu gefährden. In einigen wenigen Punkten und vor allem nur für Teilflächen ist eine Modifizierung gegenüber den bisher geltenden Festsetzungen jedoch erforderlich geworden und zwar hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung, der zulässige Höhe baulicher Anlagen sowie der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Änderungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Abstufung von GI auf GE, Reduzierung des zulässigen Störgrads, Ausschluss von emissionsträchtigen Nutzungen) sind bereits oben erläutert worden, so dass an dieser Stelle darauf verwiesen werden kann (vgl. oben II.3.2 und IV.1.1). Diese Modifikationen sind aus Gründen des Lärmschutzes notwendig geworden, um den Konflikt der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe so weit es

geht zu lösen. Wie oben dargelegt, sind die Festsetzungen aber auch unter Berücksichtigung der faktisch bestehenden Nutzungen getroffen worden.

Die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen ist also nur dort erfolgt, wo die bestehenden Nutzungen eine solche Gebietsart zulassen. Auch ist bei dieser Entscheidung eingeflossen, dass keine Hinweise über Ansiedlungsabsichten von industriellen Nutzungen in den betroffenen Flächen vorlagen. Vielmehr sind Grundstückseigentümer an die Gemeinde herangetreten und haben um eine Herabstufung von einer industriellen Nutzung auf eine gewerbliche Nutzung gebeten. Schließlich hat auch die in der unmittelbaren Nachbarschaft bestehende Wohnnutzung die Gemeinde in ihrer Entscheidung bekräftigt, die eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung ohnehin nicht mehr zulässt.

Eine Rücknahme der Baugrenze ist nur im Bereich der Teilfläche GEe3 erfolgt. Die Baugrenze verläuft nunmehr in einem Abstand von 10 m zur südlichen Grundstücksgrenze statt bis her 5 m. Dafür ist die bestehende Baugrenze um 7 m in östlicher Richtung verlegt worden, so dass in diese Richtung neue Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen wurden.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ sind alles in allem - auch mit Blick auf die vorgenommenen der Änderungen gegenüber den Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne - positiv zu beurteilen.

## **2.0 Abwägung**

Zur Realisierung der städtebaulichen und umweltbezogenen Zielsetzungen der Gemeinde Edingen-Neckarhausen für den Bereich „Im Berlich“ ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um eine städtebauliche Entwicklung nach den Maßgaben der Oberziele der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 BauGB) zu gewährleisten.



In diesem Sinne verfolgt die Gemeinde Edingen-Neckarhausen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ folgende städtebaulichen und umweltbezogenen Ziele (vgl. oben II.1.0):

- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Einkaufszentrums zur Sicherung und Entwicklung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung.
- Steuerung der Einzelhandelsnutzungen außerhalb des Sondergebietes (Real-Marktgelände).
- Steuerung der künftigen Art der baulichen Nutzung auf den noch unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.
- Ausschluss von Nutzungskonflikten zwischen den bestehenden sowie künftigen gewerblichen Nutzungen und der bestehenden Wohnnutzung infolge von Lärmbeeinträchtigungen.

Die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt vor allem durch Festsetzungen über:

- die Art der baulichen Nutzung,
- das Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- die Verkehrsflächen und
- die Ver- und Entsorgung.

Die Inhalte des Bebauungsplans im Einzelnen können Kapitel II. 3.0 ff. entnommen werden.

Durch den Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ werden mehrere bereits vorhandene Bebauungspläne in einem Plan zusammengefasst (vgl. oben I. 1.0).

Im unmittelbaren Zusammenhang damit steht auch die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und damit der planerische Eingriffs-Ausgleichsregelung. So kommt im vorliegenden Fall § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Anwendung, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Nicht Gegenstand der Abwägung sind die **Ziele der Raumordnung**, an die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Gemeinden ihre Bauleitpläne anzupassen haben. Eine Verfeinerung und Ausdifferenzierung der Ziele der Raumordnung ist zwar möglich, nicht aber ihre Überwindung im Rahmen der Abwägung. Wie oben in der Begründung bereits dargelegt, trägt die Gemeinde Edingen-Neckarhausen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ dem Anpassungsgebot Rechnung (vgl. oben II 2.1). Sie berücksichtigt im vollem Umfange die Seitens der Raumordnung im Rahmen des Abstimmungsverfahrens festgelegten Eckpunkte für die Sicherung des Einkaufszentrums. Die Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche um gerade mal 206 qm lassen im Zusammenhang mit der Feindifferenzierung der zulässigen Verkaufsfläche keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Edingen-Neckarhausen und der Nachbargemeinden erwarten. Mit der Aufnahme von einzelhandelsbezogenen Festsetzungen für die Gewerbe- und Industriegebietsflächen trägt die Gemeinde außerdem der Steuerungsempfehlungen Rechnung.

Der Bebauungsplan entspricht auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim. Damit wird dem **Entwicklungsgebot** nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen (vgl. oben II. 2.2).

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die von der Planung betroffenen privaten und öffentlichen Belange zu ermitteln und schließlich gerecht gegeneinander und

untereinander abzuwägen. Die Ermittlung der betroffenen Belange ist bereits im vorangegangenen Kapitel IV.1 erfolgt. So wurde mit Blick auf den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Katalog eine Betroffenheit folgender Belange festgestellt:

- der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile einschließlich der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche,
- der Belange des Umweltschutzes und
- der Belange der Wirtschaft einschließlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Eine Gewichtung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange ist im Rahmen der Zusammenstellung der Auswirkungen in Kapitel IV.1 noch nicht erfolgt. Diese ist Gegenstand der nunmehr folgenden Abwägung. Treffen im Rahmen des Abwägungsvorgangs verschiedene von der Planung betroffene Belange aufeinander, ergibt sich das Erfordernis der Bevorzugung des einen und der Zurückstellung eines anderen Belanges.

Schließlich ist in diesem Zusammenhang auch noch von Bedeutung, dass die Gemeinde Edingen-Neckarhausen mit ihrer Planung unmittelbar dem in § 1a Abs. 1 BauGB verankerten **Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, einschließlich der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige** Maß, Rechnung trägt. So erstreckt sich der Bebauungsplan auf bereits weitgehend bebaute Flächen, die in ihrem Bestand gesichert und fortentwickelt werden sollen.

### **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Der Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen misst die Gemeinde Edingen-Neckarhausen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ eine sehr große Bedeutung bei. Dies ist eine Grundvoraussetzung für den Bestand und die Weiterentwicklung des

Gewerbegebietes einerseits und der Erhaltung der Wohnqualität in den angrenzenden Wohnquartieren andererseits.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung liegen in den Obergrenzen des § 17 BauNVO und gewährleisten so eine Bebauungsdichte, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwarten lassen. Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung stellen insgesamt ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen sicher.

Die bestehende Immissionsbelastung im Gebiet selbst sowie in den angrenzenden Wohngebieten kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Eine vollständige Konfliktlösung kann aufgrund der bestehenden unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnen und gewerblicher sowie industrieller Nutzung zwar nicht erreicht werden, da dies nur durch die Aufgabe der Wohnnutzung oder eben der industriellen Nutzung zu realisieren ist. Beides ist im vorliegenden Falle nicht möglich. Doch kann die Gemeinde zahlreiche Festsetzungen treffen, die zu einer deutlichen Verbesserung beitragen werden. Wie den diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht (vgl. Kap. III) sowie unter IV.1.1 entnommen werden kann, sind in dem Bebauungsplan alle Möglichkeiten ausgeschöpft worden, die zu einer Reduzierung der Konfliktsituation beitragen werden.

### ***Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile einschließlich der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche***

Der Erhaltung und Fortentwicklung der gewerblichen und industriellen Nutzungen, einschließlich der Einzelhandelsnutzungen misst die Gemeinde Edingen-Neckarhausen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ gleichfalls ein großes Gewicht bei.

Für die Gemeinde Edingen-Neckarhausen ist es äußerst wichtig, gerade mit Blick auf die Funktionsfähigkeit der Gemeinde eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage sowohl in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) aber auch hinsichtlich der Erreichbarkeit für den nicht motorisierten Teil der Bevölkerung übernimmt das vorhandene SB-Warenhaus eine wichtige Funktion für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, das im übrigen auch eine Versorgungslücke zwischen den Oberzentren Mannheim und Heidelberg schließt.

Dabei ist berücksichtigt, dass das SB-Warenhaus seit über 40 Jahren besteht und sich dieser Standort über die Jahrzehnte hinweg etabliert hat, ohne das zentralörtliche System in seiner Funktionsfähigkeit zu beeinträchtigen. Um langfristig konkurrenzfähig und leistungsfähig zu sein, müssen dem bestehende Einkaufszentrum durch die Festsetzungen des Bebauungsplan entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Aufgrund des sehr geringen Verkaufsflächenzuwachses und der Zusammenführung des Getränkemarktes mit dem SB-Warenhauses sind bestandsgefährdende Wechselwirkungen, die geeignet wären, in den untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereichen negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Schließlich wird seitens der Gemeinde nicht das Ziel der Entwicklung eines neuen Versorgungsschwerpunktes verfolgt. Dies kommt bereits dadurch zum Ausdruck, dass sie die Sondergebietsausweisung ausschließlich auf die Fläche des bestehenden Einkaufszentrum beschränkt und im unmittelbaren räumlichen Umfeld des Sondergebiets ausschließlich Gewerbe- und Industriegebietsflächen ausweist, innerhalb derer keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden dürfen. Darüber hinaus sind neben der differenzierten Fixierung der Verkaufsflächen für das Einkaufszentrum auch für die angrenzenden Gewerbegebiets- und Industriegebietsflächen erhebliche Beschränkungen zur Ansiedlung von Einzelhandel getroffen und zum Teil sogar ein gänzlicher Einzelhandelsausschluss aufgenommen worden.

### ***Belange des Umweltschutzes***

Für die Gemeinde Edingen-Neckarhausen spielen die Umweltbelange im Rahmen ihrer Bauleitplanung eine wichtige Rolle. So misst sie auch bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ den umweltschutzbezogenen Belangen einen großen Stellenwert bei. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans können negative Auswirkungen auf die Umwelt weitgehend vermieden werden. Durch die Festsetzungen kann der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Hervorzuheben ist insbesondere die positive Wirkung der Festsetzung der Randeingrünungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Insgesamt verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans.

### ***Belange der Wirtschaft einschließlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen***

Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen misst den Belangen der Wirtschaft einschließlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle zu. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die bestehenden Nutzungen im Plangebiet planungsrechtlich gesichert, die Ansiedlung von neuen gewerblichen Nutzungen ermöglicht sowie die Voraussetzung für eine bauliche und gestalterische Anpassung des bestehenden Einkaufszentrums an die heutigen Anforderungen geschaffen. Dadurch ergeben sich insgesamt günstige Bedingungen für die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes.

### ***ERGEBNIS:***

Alles in allem ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ der Gemeinde Edingen-Neckarhausen unter Beachtung der Ziele der Raumordnung sowie unter Berücksichtigung der Oberziele der Bauleitplanung

entstanden ist. Er ist Ausdruck einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und berücksichtigt die Belange des Umweltschutzes.

Die im Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich“ getroffenen Festsetzungen sind das Ergebnis dieser bauleitplanerischen Abwägung.

### 3.0 Bodenordnung

Für die Realisierung des Bebauungsplanes „Neuordnung Im Berlich“ ist die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens nicht erforderlich.

### 4.0 Erschließungsaufwand

Die im Plangebiet liegenden privaten Grundstücksflächen sind bereits voll erschlossen. Kosten für die Herstellung von Erschließungsanlagen fallen insoweit nicht an.

### 5.0 Verfahrensübersicht

Nachstehend sind die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erforderlichen Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich“ dokumentiert:

Tabelle 13: Verfahrensübersicht

<b>Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)</b> durch den Gemeinderat Edingen-Neckarhausen	am 20. April 2005
<b>Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses</b> im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde	am 04. Mai 2005
<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)</b> einschließlich Abfrage zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Zwecks Abfrage zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	mit Schreiben vom 10. Januar 2007

<b>Billigung des Bebauungsplan-Vorentwurfes mit Begründung</b> durch den Gemeinderat Edingen-Neckarhausen und <b>Beschluss zur Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens</b>	am 25. Juli 2007
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)</b> Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde mit Angaben zum Ort und der Dauer der Auslegung sowie über vorliegende umweltbezogene Informationen	am 02. August 2007
Öffentliche Auslegung in der Zeit	vom 06. August 2007 bis 07. Sept.2007
<b>Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)</b> einschließlich Abfrage zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	mit Schreiben vom 30. Juli 2007
und der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme	innerhalb eines Monats
Prüfung der zum Bebauungsplan eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen durch den Gemeinderat von Edingen-Neckarhausen	am 09. Sept. 2008
<b>Billigung des Bebauungsplan-Entwurfes mit Begründung</b> durch den Gemeinderat Edingen-Neckarhausen und <b>Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung</b>	am 09. Sept. 2008
<b>Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)</b> Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde mit Angaben zum Ort und der Dauer der Auslegung sowie über vorliegende umweltbezogene Informationen	am 02. Okt. 2008
Öffentliche Auslegung in der Zeit	vom 13. Okt. 2008 bis 12. Nov. 2008
<b>Unterrichtung der Behörden über die Offenlage</b>	
mit Schreiben	am 10. Okt. 2008
und der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme	bis 12. Nov. 2008



Prüfung der zum Bebauungsplan eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen durch den Gemeinderat von Edingen-Neckarhausen	am 17. Dez. 2008
<b>Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)</b> einschließlich Billigung der Begründung mit Umweltbericht	am 17. Dez.. 2008
<b>Genehmigungsverfahren</b>	<i>Entfällt, da der BPlan aus dem FNP entwickelt ist.</i>
<b>Ausfertigungsvermerk</b>	am 24. Jan. 2009
<b>Öffentliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)</b> des Satzungsbeschlusses im Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde mit Angaben wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.	am 31. Jan. 2009

Eigene Darstellung

## Anlagen zur Begründung

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplanung

„Neuordnung Im Berlich“, Fritz GmbH, Einhausen, 10. September 2008

„Stellungnahme zum Umstrukturierungsvorhaben „Im Berlich“ Rosenstraße 70,  
Edingen-Neckarhausen“ Consilium GmbH, Berlin, 23. Juli 2008

Fortschreibung der Erfassung altlastenverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis /  
Auszug der Stammdatenblätter der im Plangebiet vorhandenen Altstandorte

Edingen-Neckarhausen, den.....

R. Marsch  
(Bürgermeister)