

Stadt Sinsheim

Begründung zum Bebauungsplan

Dühren Nr. 03.6 „Hinter der Mühle“

I. Geltungsbereich der 6. Änderung

Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst gemäß zeichnerischer Festsetzung folgende Grundstücke einschließlich: Flst.Nrn. 5402/3 bis 5407, sowie 5410 bis 5415 auf einer Fläche von insgesamt ca. 8,4 ha.

II. Erfordernis der Planaufstellung

Das Industriegebiet „Hinter der Mühle“ in Dühren wurde seit 1988 nahezu komplett bebaut. Ein dort ansässiges Unternehmen plant eine erhebliche Erweiterung des bestehenden Betriebes sowie eine Neuordnung der Betriebsabläufe und der Stellplätze. Den erhöhten Platzbedarf soll ein Neubau mit einer Gebäudehöhe von 16 m ausgleichen. Im Industriegebiet „Hinter der Mühle“ ist jedoch nur eine Gebäudehöhe von 12 m zulässig.

Auch von anderen Betrieben im Industriegebiet „Hinter der Mühle“ besteht nicht nur eine verstärkte Nachfrage nach Erweiterungsflächen, sondern auch nach Alternativstandorten. Diese könnten nur durch die Neuausweisung von weiteren Industriegebieten entstehen, da im gesamten Stadtgebiet keine größeren Industrieflächen mehr vorhanden sind. Um den gewachsenen Flächenbedarf aufzufangen, soll nun in dem zeichnerisch abgrenzten Teilbereich die zulässige Gebäudehöhe auf 16 m geändert werden.

Der Ortschaftsrat Dühren hat der planungsrechtlichen Neuregelung des Bebauungsplanes „Hinter der Mühle“ für den vorgesehenen Teilbereich in einer öffentlichen Sitzung am 29.04.2011 zugestimmt. Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim hat am 24.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter der Mühle“ (Teilflächen) – 6. Änderung in Sinsheim- Dühren beschlossen.

III. Rechtliche Grundlagen

Die vorliegenden, durch den Geltungsbereich bezeichneten Flächen entsprechen den Festsetzungen im Flächennutzungsplan.

Die Grundstücke Flst. Nrn. 5402/3 bis 5407, sowie 5410 bis 5415 liegen im Geltungsbereich des seit 21.04.1988 rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinter der Mühle“ in Sinsheim- Dühren.

IV. Städtebauliche Begründung

Das Gebiet befindet sich nach über 20 Jahren in einem Übergangszustand. Betriebe im Bestand müssen sich an neue Wettbewerbsbedingungen anpassen und ihre Betriebsabläufe neu strukturieren. Dazu sind die Flächenanforderungen quantitativ aber auch qualitativ gewachsen.

Erklärtes Ziel der Landesregierung ist jedoch die weitere Reduzierung des Flächenverbrauchs für Siedlungs- und Verkehrsflächen von derzeit 6,6 ha täglich. Langfristig sollte sogar- im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung - die Netto-Neuinanspruchnahme von Flächen auf Null zurückgeführt werden.

Um dem Flächen- und Raumbedarf der Gewerbe- und Industriebetrieben zu genügen und eine neue Flächeninanspruchnahme zu umgehen, soll im bestehenden Gebiet eine Nachverdichtung – durch die Zulassung einer größeren Gebäudehöhe - ermöglicht werden. Ziel ist die ökonomisch und ökologisch nachhaltige Sicherung des Gebietes, um zukünftige Industriebrachen und Leerstände zu vermeiden.

1. Lage und Zustand des Plangebietes

Die durch den Geltungsbereich bestimmten Flächen liegen auf Gemarkung Sinsheim im Stadtteil Dühren, im Industriegebiet „Hinter der Mühle“, das in etwa 750 m Entfernung zum Ortsteil Dühren südlich der Autobahn A6 liegt. Das Industriegebiet „Hinter der Mühle“ ist über die Bundesstraße B292 von Süden her erschlossen.

Das Plangebiet für die 6. Änderung „Hinter der Mühle“ umfasst gemäß den zeichnerischen Festsetzungen den nordöstlichen Teil des Industriegebietes, der entlang der Autobahn A6 liegt. Es wird östlich durch den Autobahnanschluss Sinsheim-West begrenzt und südlich durch die Bundesstraße B292 sowie durch die Straße „Kleines Feldlein“. Mit einer Fläche von 84.076 qm ist knapp $\frac{1}{4}$ der Gesamtfläche des Industriegebietes „Hinter der Mühle“ von der planungsrechtlichen Änderung betroffen.

Die Fläche des Plangebietes steigt von 162 m ü. NN im Süden auf etwa 177 m ü. NN im Nordwesten an. Entlang der Autobahn befindet sich zudem auf fast ganzer Länge ein etwa 5 m hoher Wall. Die Gebäude im Bestand stehen auf einer Geländeebene von 170 m ü.NN bis 175 m ü.NN.

2. Naturschutz, Landschaftspflege und Klimaschutz

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes dient der Reduzierung zukünftiger Flächeninanspruchnahme durch neu zu entwickelnde Industriegebietsflächen. Das entspricht der Zielsetzung des Landes und der Stadt Sinsheim, bestehende Flächen und Infrastruktur besser auszunutzen, um weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu reduzieren.

Das gesamte Industriegebiet befindet sich in einem Kaltluftammel- und Kaltluftabflussbereich. Durch die Randlage des Geltungsbereiches der 6. Änderung entlang der Autobahn BAB6 wird dieser nicht durch die neuen planungsrechtlichen Festsetzungen beeinträchtigt.

Die Einschränkung der Änderung auf einen Teilbereich des Industriegebietes „Hinter der Mühle“ entlang der Autobahn BAB6 lässt zudem einerseits eine Staffelung der Gebäudehöhe im gesamten Industriegebiet zu.

Die Festsetzungen ermöglichen die im Hallenbau üblicherweise erforderlichen und realisierten Höhen sowie die konkret geplante Bebauung. Die Höhenstaffelung zwischen dem Geltungsbereich und dem restlichen Industriegebiet wird durch die getroffenen Festsetzungen dazu beitragen, den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild vertretbar zu halten.

V. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes bleiben alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Geltungsbereichs „Hinter der Mühle“ rechtskräftig, wenn sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt werden.

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO und § 18 (1) BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich in der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Mühle“ in der Baumassenzahl sowie mit der Festlegung einer neuen maximalen Gebäudehöhe.

1.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 (2) 4 und § 18 BauNVO)

Für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlage ist als Bezugspunkt die Oberkante der das Grundstück erschließenden Straße, gemessen in der Mitte der Grundstücksgrenze, die mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt, festgesetzt.

Die zulässige max. Gebäudehöhe wird in den durch den Geltungsbereich bestimmten Flächen auf 16,0 m erhöht. Die Ermittlung der Gebäudehöhe wird wie oben beschrieben festgelegt.

Technisch bedingte untergeordnete Dachaufbauten, wie Gewerbekamine, Lüftungsanlagen, raumlufthechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten und andere Aufbauten sowie deren Einhausungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung notwendig sind, dürfen die zulässige Gebäudehöhe in diesem Bereich überschreiten, sofern sie in der Summe nicht mehr als 5% der gesamten Gebäudegrundfläche betragen.

1.2 Baumassenzahl **(§ 17 und § 21 BauNVO)**

Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wie viel m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

Die Baumassenzahl wird hinsichtlich einer besseren Flächenausnutzung (Nachverdichtung) mit den damit verbundenen neuen Gebäudevolumina auf maximal 8,0 erhöht, damit aus der neuen Höhenfestsetzung auf den bestehenden überbaubaren Flächen keine Planungsdiskrepanzen entstehen.

Sinsheim am 24.10.2011

Amt für Stadt- und Flächenentwicklung
Abt. Stadtplanung und -entwicklung
Stadtverwaltung Sinsheim