Bebauungsplan

„Zur Mauer III“

Gemarkung Reihen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 15.05.2015

KOMMUNALPLANUNG ▪ TIEFBAU ▪ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak **Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

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

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

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

INHALT

1. Anlass und Planungsziele 1
1.1 Planerfordernis 1
1.2 Ziele und Zwecke der Planung 1
2. Verfahren 1
3. Plangebiet 1
3.1 Lage und Abgrenzung 1
3.2 Bestandssituation 2
3.3 Seitheriges Planungsrecht 3
4. Übergeordnete Planungen 3
4.1 Vorgaben der Raumordnung 3
4.2 Flächennutzungsplan 5
4.3 Schutzgebiete 5
5. Plankonzept 6
5.1 Städtebauliches Konzept 6
5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur 7
5.3 Plandaten 7
6. Planinhalte 7
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 7
6.2 Örtliche Bauvorschriften 8
6.3 Nachrichtliche Übernahmen 9
7. Auswirkungen der Planung 9
7.1 Umwelt, Natur und Landschaft 9
7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote 9
7.3 Immissionen 9
7.4 Verkehr 9
7.5 Finanzielle Auswirkungen 10
8. Angaben zur Planverwirklichung 10

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Anlass der Planung sind konkrete Erweiterungswünsche bestehender Gewerbebetriebe.

Im nördlichen Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes „Zur Mauer I“ und „Zur Mauer II“ befinden sich die expandierenden Betriebe BAUKOM (östlich der Bahnlinie) sowie die Firma WIGATEC (westlich der Bahnlinie). Beide Betriebe haben in der Vergangenheit bereits mehrfach erweitert, dennoch sind weitere Erweiterungen zur Sicherung der Betriebsstandorte unumgänglich. Die möglichen Erweiterungsflächen befinden sich jedoch im Außenbereich sowie teilweise in einem Landschaftsschutzgebiet.

Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangslage können die beiden Gewerbebetriebe daher nicht mit Ergänzungsflächen bedient werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung dient der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Zur Mauer“ und daher der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen und der Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze. Wesentliches Ziel ist dabei auch die landschaftsgerechte Einbindung der gewerblichen Erweiterungsflächen aufgrund der Ortsrandlage.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt. Im Verlauf des Verfahrens werden zur Planung eine Umweltprüfung sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, diese liegen zur zweiten Beteiligungsphase vor.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Elsenztal am nördlichen Rand des Stadtteils Reihen beidseitig der Bahnstrecke Sinsheim – Eppingen.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

9680, 9680/1, 9681, 9683, 9683/1, 9683/2, 9684, 9684/1, 9688, 9691/1 (t), 9701, 9701/1, 9701/2, 9701/3, 9702/2

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,89 ha.

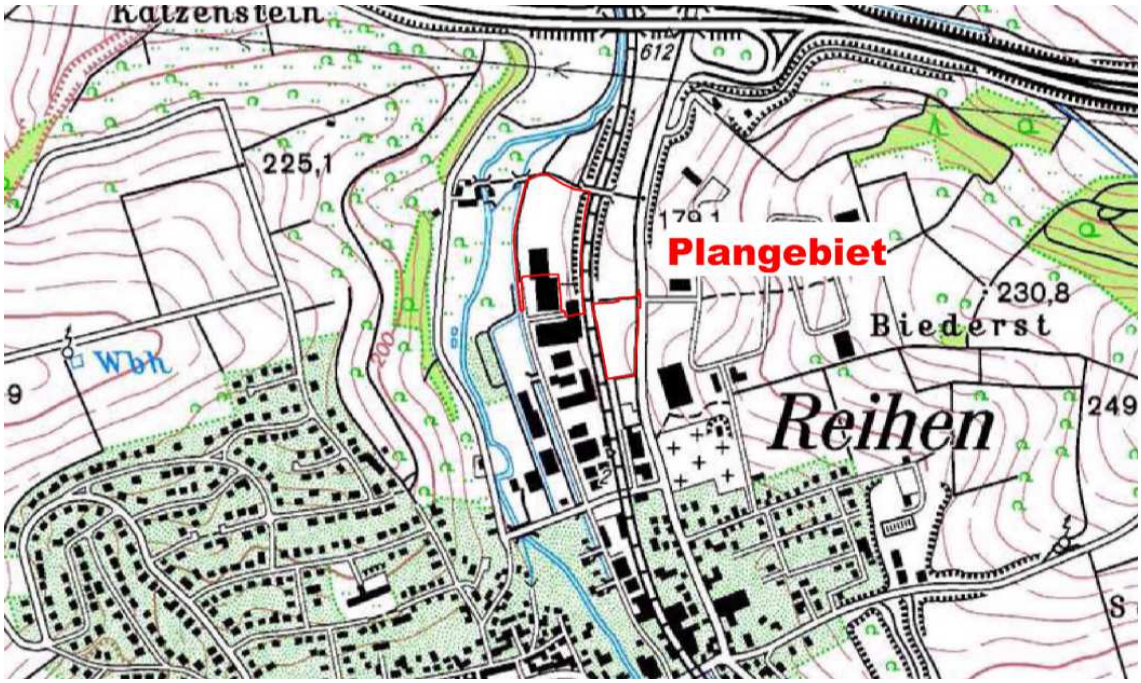

Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Reihen im Bereich des Gewerbegebietes „Zur Mauer“. Östlich schließt jenseits der L 592 das Gewerbegebiet „Oberer Renngrund“ an, im Norden und Westen die offene Landschaft. Nordwestlich des Areals befindet sich zudem eine Hofstelle, welche vom Plangebiet durch das Fließgewässer Elsenz getrennt ist. Die Flächen befinden sich in Tallage, das Gelände fällt nach Westen zur Elsenz hin ab.

Das Plangebiet selbst wird durch die Bahnstrecke Sinsheim – Eppingen in zwei Teilflächen zerschnitten, welche sich derzeit überwiegend als landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen darstellen. Die im westlichen Teilbereich gelegenen Flurstücke 9683/1 und 9688 sind in der Vergangenheit durch gewerblich genutzte Baukörper überbaut worden, so dass hier größere Flächen bereits versiegelt worden sind. Auch das Flurstück 9683 ist nahezu vollständig versiegelt, dieses wird als Parkplatz genutzt und ist über einen westlich angrenzenden Wirtschaftweg erschlossen. In diesem Teilbereich befindet sich auch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende, zu verlegende 20 kV-Freileitung. Nennenswerte Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte befindet sich der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes zwar außerhalb eines Überschwemmungsgebietes, jedoch im Überflutungsbereich eines HQ_{Extrem} sowie in einem sog. geschützten Bereich (siehe Abb. 2), d.h. er wird überflutet, falls die Hochwasserschutzmaßnahmen versagen sollten. In diesem Bereich gibt es keine wasserwirtschaftlichen Restriktionen, es wird jedoch eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

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

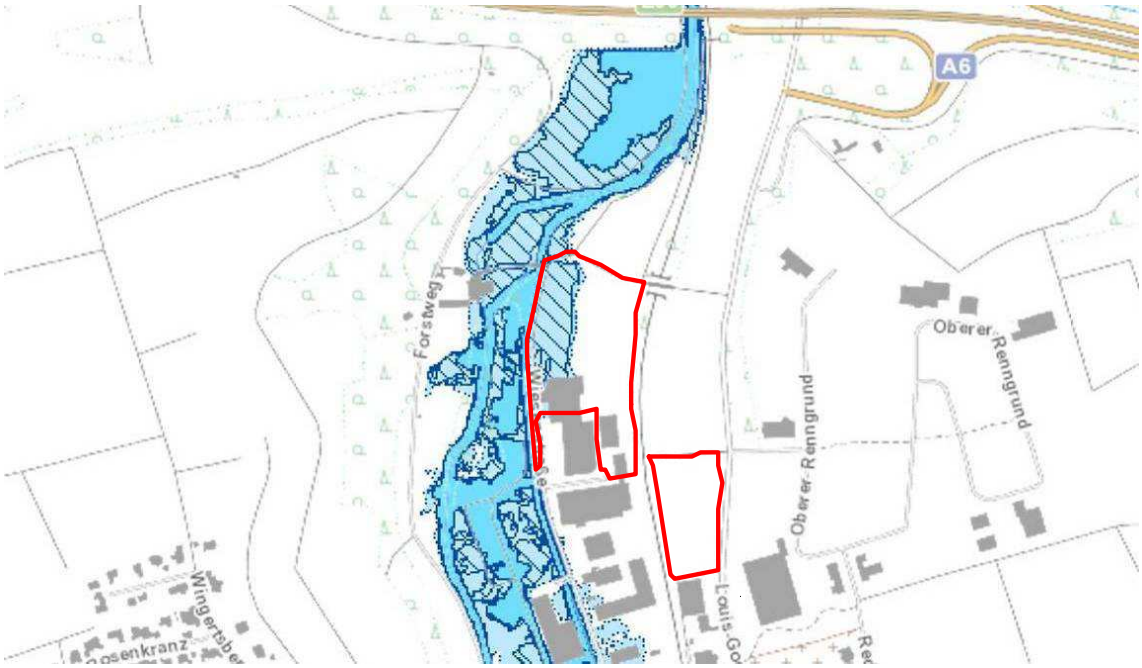

Abb. 2 Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht mit Ausnahme zwei kleinerer Teilflächen (Bebauungsplan „Zur Mauer“) bisher kein Bebauungsplan, diese Bereiche befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Große Kreisstadt Sinsheim als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt an der Entwicklungsachse Heidelberg – Neckargemünd – Meckesheim – Sinsheim – Heilbronn und ist der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zugeordnet.

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Gemäß Plansatz 2.4.1 (Grundsatz) soll der ländliche Raum als Lebens- und Wirtschaftsstandort mit eigenständiger Bedeutung gestärkt werden. Zudem sollen Arbeitsplatzangebote wohnortnah bereitgestellt werden.

Die Planung dient der Stärkung des gewerblichen Sektors im Stadtteil Reihen und der Bereitstellung wohnortnaher Arbeitsplätze. Die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen erfolgt durch Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes in arrondierender Form des Siedlungskörpers. Die Planaufstellung entspricht daher den o. g. landesplanerischen Vorgaben.

Einheitlicher Regionalplan

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“ dargestellt. Als zu beachtendes raumordnerisches Ziel ist die Ausweisung einer Grünzäsur erfolgt, zudem grenzt westlich ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz an, welches jedoch von der Planung weder räumlich noch fachlich berührt wird (vgl. Kap. 3.2).

Innerhalb der Grünzäsur soll in der Regel keine Siedlungstätigkeit stattfinden. Im vorliegenden Fall dient die Grünzäsur der Siedlungstrennung der beiden Stadtteile Reihen und Steinsfurt sowie der Verknüpfung des östlich und westlich ausgewiesenen Regionalen Grünzuges. Die Abgrenzung der Grünzäsur erfolgt aufgrund der Grobmaßstäblichkeit des Regionalplans nur gebietsscharf und nicht parzellenscharf, die tatsächliche Abgrenzung ist aus den konkreten örtlichen Gegebenheiten abzuleiten.

Bei der Planung handelt es sich um eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, die weder die Funktionen der Siedlungstrennung noch der Freiraumvernetzung in erheblicher Weise beeinträchtigt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Grünzäsur sich räumlich im Bereich der Elsenz abgrenzen lässt.

Nach Vorabstimmung mit dem Verband Region Rhein-Neckar wird insofern davon ausgegangen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht.

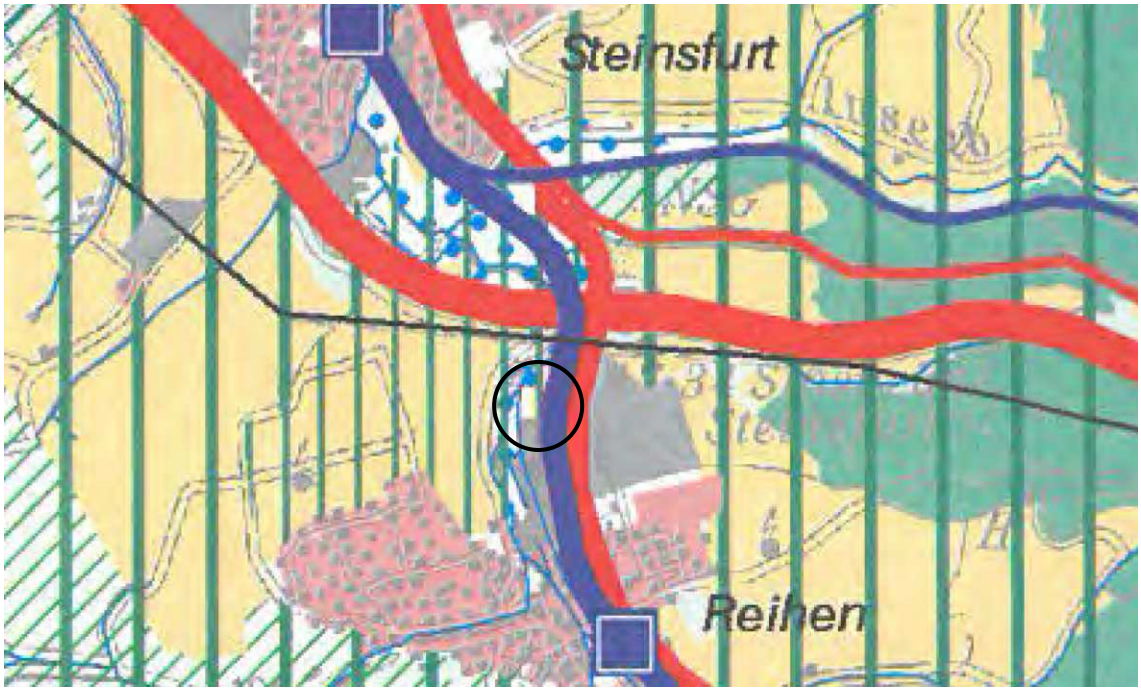

Abb. 3 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Sinsheim hat mit den Nachbargemeinden Angelbachtal und Zuzenhausen die Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen vereinbart.

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan wurde im Jahre 2006 (Rechtskraft 06.07.2006) neu gefasst, da zu diesem Zeitpunkt nahezu alle geplanten Flächen aufgebraucht waren. Zudem sind verschiedene kleinere Fortschreibungen erforderlich geworden, die Grundzüge des Flächennutzungsplanes sollen jedoch bis voraussichtlich 2020 beibehalten werden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB; es wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB angestrebt.

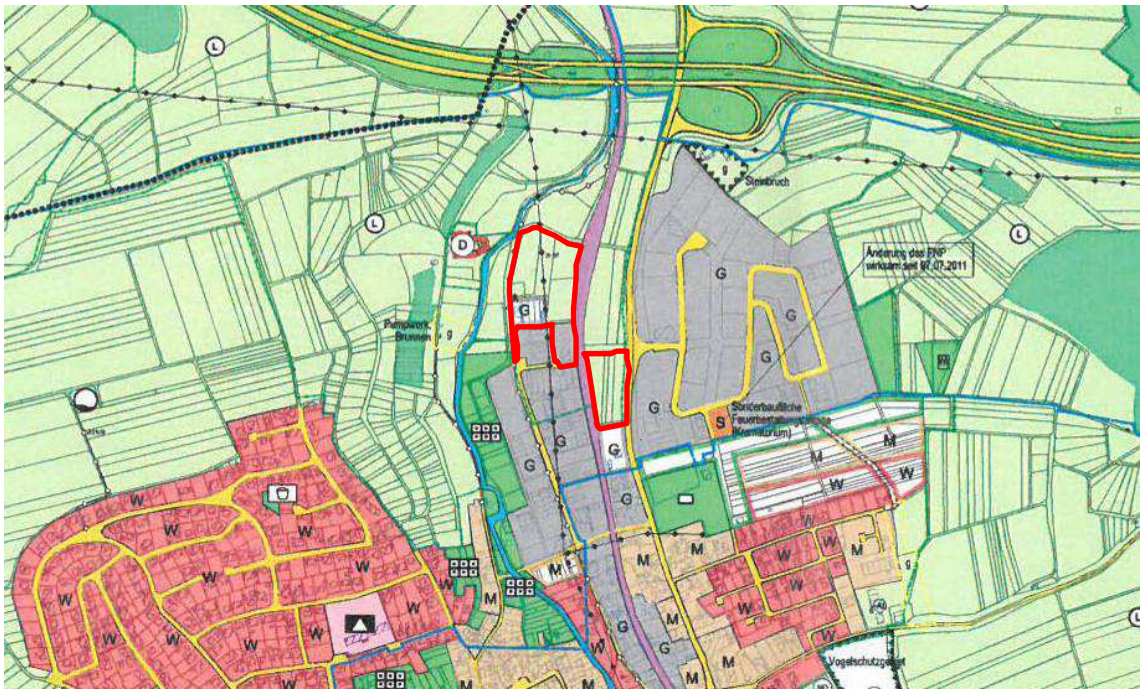

Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadtplanungsamt Sinsheim)

4.3 Schutzgebiete

Der Planbereich befindet sich bis auf die bereits überbauten Flächen auf Flurstück Nr. 9688 innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Unteres und Mittleres Elsenztal“. Es ist vorgesehen, parallel zum Bauleitplanverfahren eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes entsprechend der Neuabgrenzung des Gewerbegebietes zu beantragen.

Darüber hinaus befinden sich außerhalb des Plangebietes westlich des bestehenden Wirtschaftsweges das Biotop „Feldgehölz - nördlich Reihen - Unterer Berg“ sowie im Bereich der Bahnstrecke das Biotop „Feldgehölz u. Feldhecke - Bahnlinie - nördlich Reihen“. Eine Beeinträchtigung der Biotope durch die Planung ist nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt zudem in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Oberes Elsenztal“.

5. Plankonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet gliedert sich aufgrund der querenden Bahnstrecke in zwei Teilbereiche, die bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend der bestehenden Bebauung im Gewerbegebiet nutzbar sein soll.

Der östliche Teilbereich stellt sich als Erweiterungsfläche für den südlich angrenzenden Gewerbebetrieb dar. Eine externe Erschließung ist daher hier erforderlich. Aufgrund der Ortseingangslage werden entlang der L 592 sowie nach Norden zur freien Landschaft hin umfangreiche Begrünungsmaßnahmen in Form von Strauch- und Baumpflanzungen vorgesehen.

Der westliche Teilbereich soll über eine Verlängerung der Straße „Wiesengraben“ erfolgen, am Ende der Erschließungsstraße wird eine Wendeplatte mit einem Durchmesser von 25 m vorgesehen. Der im Westen bestehende Wirtschaftsweg kann hierdurch entfallen, die Fläche zwischen Straße und angrenzender Elsenz für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Es ist zudem vorgesehen, das Gewerbegebiet zur nördlich angrenzenden Landschaft durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen in Form von Strauch- und Baumpflanzungen abzugrenzen und so einen neuen Ortsrand auszubilden.

Abb. 5 Ausschnitt aus dem Städtebaulichen Entwurf zur Baugebietserweiterung

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet „Zur Mauer“ bzw. im Falle der östlichen Teilfläche ist keine externe Erschließung erforderlich.

Die technische Erschließung kann voraussichtlich über die Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen des Gewerbegebietes erfolgen.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz			
Gesamtfläche des Plangebietes		2,89 ha	
davon:	nordwestliche Teilfläche	20.771 m²	68,9 %
	südöstliche Teilfläche	8.091 m²	31,1 %
Nettobauland		25.962 m²	90,0 %
Verkehrsflächen		1.952 m²	6,8 %
Grünflächen		947 m²	3,3 %

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO.

Der vorgesehene Ausschluss von einzelnen Nutzungsarten resultiert aus der angestrebten Nutzungsqualität aufgrund der exponierten Ortseingangslage sowie der verkehrlichen Erschließungssituation, bei der eine Entstehung von zu hohen Ziel- und Quellverkehr vermieden werden soll.

Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an der entsprechenden Obergrenze nach § 17 BauNVO und beträgt 0,8.

Die angestrebte Höhenentwicklung leitet sich im Sinne eines harmonischen Einfügens aus der bestehenden Bebauungssituation ab und ermöglicht eine der angestrebten Nutzungen entsprechende zulässige Gebäudehöhe. Für erforderliche technische Sonderbauten wird eine Überschreitungsmöglichkeit eröffnet.

Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen bei Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände zur Bahnstrecke und Landstraße L 592 sowie zu den Erschließungsflächen eine flexible Bebauung der Grundstücke. Die Festsetzung einer offenen Bauweise wird in Hinblick auf eine Beschränkung der Baukörperlängen auf 50 m getroffen.

Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Im Bereich der Wiesenstraße wird eine im Bebauungsplan „Zur Mauer“ als Wirtschaftsweg ausgewiesene Fläche künftig als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Um eine ungewünschte Anbindung der Grundstücke an die L 592 sowie die nördlich verlaufenden Wirtschaftswege auszuschließen, erfolgt in diesen Bereichen die Festsetzung von entsprechenden Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Nordwesten vorgesehne Fläche dient dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe in die Natur und soll das angrenzende Biotop erweitern.

Leitungsrechte

Die Leitungsrechte dienen der Sicherung der bestehenden Versorgungsleitungen im Plangebiet.

Pflanzgebote

Die im Bebauungsplan festgesetzten flächenhaften Pflanzgebote dienen der Einbindung des Gewerbebietes in die Landschaft durch Ausbildung eines begrünten Ortsrandes.

Zudem sollen in Abhängigkeit der Stellplatzanzahl Einzelbaumpflanzungen erfolgen, die das Baugebiet durchgrünen und zum Ausgleich von thermischen Belastungen des Kleinklimas beitragen.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

Die folgenden vorgesehenen Bauvorschriften beschränken sich auf das erforderliche Mindestmaß zur Integration der Neubebauung in das Ortsbild und zur Sicherstellung einer gestalterischen Mindestqualität:

- Regelungen zu Werbeanlagen
- Begrünung der Außenanlagen
- Regelungen zu Einfriedungen
- Verbot von Niederspannungsfreileitungen

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Duldungspflichten
- Hochwassergefährdung
- Wasserschutzgebiet

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird im Verlauf des weiteren Verfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

7.3 Immissionen

Besonders schützenswerte Baugebiete bzw. Nutzungen sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden, als maßgeblicher Immissionsort ist die nordwestlich gelegene Hofstelle mit der Schutzbedürftigkeit eines Misch-/Dorfgebietes anzunehmen. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist aufgrund der Entfernung von rd. 100 m nicht zu erwarten.

7.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet „Zur Mauer“ bzw. im Falle der südöstlichen Teilfläche direkt über eine Anbindung an die L 592. Eine erhebliche Mehrbelastung der vorhandenen Erschließungsinfrastruktur ist nicht zu erwarten.

7.5 Finanzielle Auswirkungen

Neben den Verwaltungskosten entstehen durch das Bebauungsplanverfahren Planungs- und Gutachterkosten.

Für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes werden Aufwendungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Grünfläche erforderlich. Durch die Unterhaltung und Pflege dieser Anlagen entstehen zusätzlich laufende Folgekosten.

8. Angaben zur Planverwirklichung

Es ist vorgesehen, das Aufstellungsverfahren im Jahr 2015 durchzuführen, so dass eine Inanspruchnahme von Flächen für die Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe bereits im Jahr 2016 erfolgen kann. Ein konkreter Zeitpunkt für die Erschließung der weiteren Flächen kann derzeit noch nicht genannt werden.

Aufgestellt:

Sinsheim, den

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

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