

STADT SINSHEIM

Bebauungsplan „Neulandstraße – 12. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 27.08.2015

Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. 0721 - 853410

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	am
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (1) BauGB	am
Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss	gem. § 3 (2) BauGB	am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Satzung

über den Bebauungsplan „Neulandstraße – 12. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 05.08.2015 rechtskräftigen Fassungen – den Bebauungsplan „Neulandstraße – 12. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 27.08.2015 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil M. 1: 2000	in der Fassung vom 27.08.2015
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 27.08.2015
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 27.08.2015

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 27.08.2015
E	Begründung	in der Fassung vom 27.08.2015
F	Umweltbericht (als separate Broschüre)	in der Fassung vom

Weitere, gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	in der Fassung vom
Auswirkungsanalyse Einzelhandel (Kaufland)	in der Fassung vom
Schallgutachten	in der Fassung vom
ggf. Verkehrsgutachten (zu Änderungen im Straßennetz)	in der Fassung vom

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplans „Neulandstraße – 12. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Sinsheim,

.....
 Jörg Albrecht
 Oberbürgermeister

Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26.11.2014

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 Bau NVO)

1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet wird gem. § 1(4) BauNVO und entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil in die Teilbereiche GE1, GE2, GE3, GEe3, GE4 und GE5 untergliedert:

1.1.1 Teilbereich GE1 (Funktionale Innenstadt und Innenstadtrandbereich):

Zulässige Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Sortiment entsprechend der Abgrenzung im „Konzept zur künftigen sachlichen und räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Sinsheim und weiteren Stärkung des Einzelhandelsstandortes insgesamt und der Innenstadt im Speziellen“, beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Sinsheim am 29.04.2014

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässige Nutzungen:

- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe

1.1.2 Teilbereich GE2 (Funktionale Innenstadt und Innenstadtrandbereich):**Zulässige Nutzungen:**

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Sortiment entsprechend der Abgrenzung im „Konzept zur künftigen sachlichen und räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Sinsheim und weiteren Stärkung des Einzelhandelsstandortes insgesamt und der Innenstadt im Speziellen“, beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Sinsheim am 29.04.2014

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Unzulässige Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 2
- Bordelle und bordellartige Betriebe

1.1.3 Teilbereich GE3:**Zulässige Nutzungen:**

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässige Nutzungen:

- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Festlegungen im „Konzept zur künftigen sachlichen und räumlichen Steuerung der Einzel-

handelsentwicklung in der Stadt Sinsheim und weiteren Stärkung des Einzelhandelsstandortes insgesamt und der Innenstadt im Speziellen“, beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Sinsheim am 29.04.2014

1.1.4 Teilbereich GEE3 (An Wohnbebauung Steinsfurt angrenzendes GE):

Zulässige Nutzungen:

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Mischgebietsniveau)

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wie GE3

Unzulässige Nutzungen:

- Wie GE3

1.1.5 Teilbereich GE4:

Zulässige Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe

Unzulässige Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Festlegungen im „Konzept zur künftigen sachlichen und räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Sinsheim und weiteren Stärkung des Einzelhandelsstandortes insgesamt und der Innenstadt im Speziellen“, beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Sinsheim am 29.04.2014

1.1.6 Teilbereich GE5:

Zulässige Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Unzulässige Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Festlegungen im „Konzept zur künftigen sachlichen und räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Sinsheim und weiteren Stärkung des Einzelhandelsstandortes insgesamt und der Innenstadt im Speziellen“, beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Sinsheim am 29.04.2014
- Bordelle und bordellartige Betriebe

1.1.7 Liste der zentrenrelevanten, nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente / Warengruppen*

(Quelle: Einzelhandelskonzept Stadt Sinsheim)

Tabelle 1: Nahversorgungsrelevante Sortimente / Warengruppen, zugleich zentrenrelevant
Lebensmittel / Getränke
Apotheken
Genussmittel / Tabakwaren
Gesundheit-/ Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel
Zeitschriften / Zeitungen

Tabelle 2: Zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen
Blumen
Bücher, auch antiquarische Bücher
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Spielwaren, inkl. Modellbau
Bastelartikel
Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe
Kleinteilige Sport- und Campingartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)
Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z.B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
Schuhe (auch Sportschuhe)
Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
Klein- und großteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, aber auch Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen) sowie Unterhaltungselektronik (z.B. Rundfunk-, Fern-

* nicht abschließend

seh-, fototechnische Geräte, Videokameras)
Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör
Computer und Zubehör, Software und Zubehör
Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs
Medizinisch-orthopädische Artikel
Augenoptik
Hörgeräte
Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
Briefmarken / Münzen
Uhren, Schmuck
Musikalien / Musikinstrumente und Zubehör

Tabelle 3: Nicht zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen
Pflanzen / Gartenbedarf (z.B. Düngemittel, Erde, Torf, Pflanzengefäße, Bäume, Sträucher, Beetpflanzen, Baumschul- und Topfpflanzen, Gartengeräte)
Möbel (z.B. Wohnmöbel, Küchen-einrichtungen, Büromöbel, Badeinrichtungen, auch antiquarische Möbel, Betten)
Bettwaren (z.B. Matratzen, Latten-roste, Ober- / Unterdecken), Tapeten, Bodenbeläge (inkl. Teppiche), Gardinenstangen
Bau- und Heimwerkerbedarf (z.B. Bauelemente, Baustoffe, Werkzeuge, Maschinen, Leitern), Holz / Holzmaterialien, Naturhölzer usw.
großteilige Sport- und Campingartikel (z.B. Laufbänder, Heimtrainer, Tische, Stühle)
Fahrräder und Fahrradzubehör
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs (z.B. Tierfutter, Käfige, Katzen-bäume)
Farben, Lacke, Malereibedarf
Boote und Zubehör
Brennstoffe
Eisenwaren, Beschläge, Schlösser
Fenster, Gitter
Markisen, Rollläden
Kfz-Handel, Kfz-Zubehör, Motorräder / -zubehör
Mineralölerzeugnisse
Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Gartenhäuser
Bad- / Sanitäreinrichtungen und Zubehör
Türen, Zäune
Büromaschinen und Einrichtungen
Elektroinstallationsmaterial
Heizungen, Kamine und (Kachel-) Öfen
Waffen, Angler-, Reit- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)
Erotikartikel

1.2 Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO

Das Industriegebiet wird gem. § 1(4) BauNVO und entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil in die Teilbereiche GI1 und GI2 untergliedert:

1.2.1 GI 1 (Bereich entlang der Neulandstraße)

Zulässige Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässige Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Festlegungen im „Konzept zur künftigen sachlichen und räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Sinsheim und weiteren Stärkung des Einzelhandelsstandortes insgesamt und der Innenstadt im Speziellen“, beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Sinsheim am 29.04.2014
- Bordelle und bordellartige Betriebe

1.2.2 GI 2 (Straßenabgewandter Bereich)

Zulässige Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässige Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Festlegungen im „Konzept zur künftigen sachlichen und räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Sinsheim und weiteren Stärkung des Einzelhandelsstandortes insgesamt und der Innenstadt im Speziellen“, beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Sinsheim am 29.04.2014

1.3 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Festlegungen im „Konzept zur künftigen sachlichen und räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Sinsheim und weiteren Stärkung des Einzelhandelsstandortes insgesamt und der Innenstadt im Speziellen“, beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Sinsheim am 29.04.2014

Unzulässige Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Festlegungen im „Konzept zur künftigen sachlichen und räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Sinsheim und weiteren Stärkung des Einzelhandelsstandortes insgesamt und der Innenstadt im Speziellen“, beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Sinsheim am 29.04.2014
- Vergnügungsstätten

1.4 Sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO

- Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil werden sieben Sondergebiete (SO1 bis SO7) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

1.4.1 Bereich SO1: Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Baumarkt) / (Teil der funktionalen Innenstadt)

Zulässige Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Pflanzen / Gartenbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,44.
- Textilien, Spielwaren, sowie Haushalts- und Küchengeräte als Randsortimente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,04.
- Betriebsbezogene Nebenanlagen (wie z.B. Lagerflächen) und Flächen für Stellplätze.

1.4.2 Bereich SO2: Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Elektromarkt) / (Teil der funktionalen Innenstadt)

Zulässige Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten
 - Klein- und großteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, aber auch Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen) sowie Unterhaltungselektronik (z.B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)
 - Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör
 - Computer und Zubehör, Software und Zubehör
 mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,43.
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente auf einer Fläche von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche und mit einem direkten Bezug zum Hauptsortiment (= branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment).

- Betriebsbezogene Nebenanlagen (wie z.B. Lagerflächen) und Flächen für Stellplätze.

1.4.3 Bereich SO3: Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittel) / (Teil der funktionalen Innenstadt)

Zulässige Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Lebensmittel und Getränke mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,37.
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente auf einer Fläche von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche und mit einem direkten Bezug zum Hauptsortiment (= branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment).
- Betriebsbezogene Nebenanlagen (wie z.B. Lagerflächen) und Flächen für Stellplätze.

1.4.4 Bereich SO4: Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittel) / (Teil des Innenstadtrandbereichs)

Zulässige Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Lebensmittel und Getränke mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,26.
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente auf einer Fläche von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche und mit einem direkten Bezug zum Hauptsortiment (= branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment).
- Betriebsbezogene Nebenanlagen (wie z.B. Lagerflächen) und Flächen für Stellplätze.

1.4.5 Bereich SO5: Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Möbelmarkt)

Zulässige Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,57 mit den Sortimenten Möbel, Teppiche, sonstiger allgemeiner Wohnbedarf, Elektrosortiment und Kinderbedarfsartikel (beschränkt auf Wohnen und Einrichtung). Ausgeschlossen werden Elektrogeräte der braunen Ware (allgemeine Geräte der Unterhaltungsindustrie) und weiße Ware (Elektrogeräte für den Haushalt) soweit diese nicht fest in Möbel integriert sind.
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente auf einer Fläche von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche und mit einem direkten Bezug zum Hauptsortiment (= branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment).
- Betriebsbezogene Nebenanlagen (wie z.B. Lagerflächen) und Flächen für Stellplätze.

1.4.6 Bereich SO6: Sonstiges Sondergebiet für Ausstellungen und Themenparks

Zulässige Nutzungen

- Ausstellungsgebäude, Ausstellungsflächen und Themenparks (z.B. Meeresaquarium)
- Flächen für gastronomische Nutzungen und Einzelveranstaltungen in untergeordnetem Umfang mit Bezug zur Hauptnutzung
- Shop mit max. 160qm VK und Sortimentsbezug zur Hauptnutzung

- Betriebsbezogene Nebenanlagen und Stellplatzflächen

1.4.7 Bereich SO7: Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittel) (Teil des Innenstadtrandbereichs)

Zulässige Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Lebensmittel und Getränke mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,17.
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente auf einer Fläche von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche und mit einem direkten Bezug zum Hauptsortiment (= branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment).
- Betriebsbezogene Nebenanlagen (wie z.B. Lagerflächen) und Flächen für Stellplätze.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Allgemein

- Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ), die Geschosflächenzahl (GFZ) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils. Festgesetzt werden jeweils die Höchstwerte.

2.2 Bereich Mischgebiet (MI)

- Für Gebäude im Bereich des Mischgebietes wird eine maximale Traufhöhe von 7,5m festgesetzt.
- Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhe ist die Höhe der Straßenachse der erschließenden Straße in Grundstücksmitte. Grenzen zwei oder mehr Straßen an das Grundstück an, gilt der höchste Bezugspunkt.
- Die Traufhöhe ist definiert als das Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche bei geneigten Dächern und als das Maß zwischen Bezugspunkt und der Oberkante Flachdachattika bei Flachdächern.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- In der abweichenden Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand zu errichten, Gebäudelängen über 50m sind zulässig. Bezüglich der seitlichen Grenzabstände (Abstandsflächen) gilt die offene Bauweise.
- In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude ausnahmsweise auch ohne seitliche Grenzabstände errichtet werden, wenn der beidseitige Grenzsanbau per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

4 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der Gebäude (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäuden und Gebäudeteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze vortreten.
- Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind unterirdische Bauwerke und Anlagen (z.B. für Müllcontainer, Öltanks, Gasdruckreglerstationen, Regenrück-

haltebecken, Verbindungsgänge usw.) zulässig, wenn sie mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,60 m erstellt werden.

5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- Garagen sind im Bereich der Vorgartenzone, also den Flächen zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.
- Nebenanlagen im Sinne von. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Werbeanlagen und Einfriedungen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5m einhalten.
- Versorgungseinrichtungen im Sinne von §14(2) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Anbauverbot entlang der Bundesautobahn (BAB 6)

- Die Flächen im Bereich des Anbauverbotes entlang der BAB 6 sind von Bebauung freizuhalten. Die Nutzung der Flächen für die Anordnung von Stellplätzen ist zulässig.

Bei Gebäuden, die weniger als 100m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn entfernt sind, sind folgende Bedingungen einzuhalten:

1. Es darf keine Außenwerbung angebracht werden, die den Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn ablenken könnte (siehe auch § 42 Straßenverkehrsordnung und die dazu ergangenen Verwaltungsvorschriften)
2. Außenbeleuchtungen und andere Lichtquellen, die für den Verkehrsteilnehmer störend wirken könnten, müssen gegen die Autobahn abgeschirmt werden.
3. Nebengebäude zwischen der Baugrenze und der Bundesautobahn, also im 40m Bereich, dürfen nicht errichtet bzw. angelegt werden.

7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- Lr 1= Leitungsrecht zugunsten der Stadt Sinsheim

Hinweis: Die ausgewiesenen Flächen der Leitungsrechte sind einer Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweiligen berechtigten Versorgungsunternehmen zu belasten. Das Recht darf auch auf Dritte übertragen werden. Die dargestellte Fläche darf nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger bebaut, bepflanzt und sonst genutzt werden. Das gilt auch für eine Veränderung des bestehenden Geländes.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB

8.1 Vermeidungsmaßnahmen zur Berücksichtigung des Artenschutzes

Ergänzung im weiteren Verfahren gemäß UB

8.2 Maßnahmen zur gebietsexternen Kompensation

Ggf. Ergänzung im weiteren Verfahren gemäß UB

9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- Je 8 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten
- die nicht versiegelbaren Flächen (GRZ) sind als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten

Ergänzung im weiteren Verfahren gemäß UB

10 Flächen und Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**10.1 Schallschutz**

Ergänzung im weiteren Verfahren gem. Gutachten

Teil C Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

1.1 Bereich MI, GEe3

- Zulässig sind nur Satteldächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 30°
- Dachgauben sind unzulässig
- Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.1 Restlicher Bereich

- Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 30° Dachneigung. Bei Sheddächern sind auch abweichende Dachneigungen zulässig. Tonnendächer sind von der Festsetzung nicht berührt.
- Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2 Einfriedungen

2.1 Allgemein

- Geschlossene Einfriedungen (Öffnungsanteil < 70%) sind nur bis zu einer Höhe von 0,5m zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Hecken.

2.2 Bereich MI

- Die Gesamthöhe von Einfriedungen an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen darf 1,0m nicht übersteigen

2.2 Restliche Bereiche

- Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 2,0m nicht übersteigen

3 Werbeanlagen

3.1 Allgemein

- Anlagen mit grellen Farben, wechselndem oder bewegtem Licht / auch Filmwände, sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.
- Bei Gebäuden, die weniger als 100m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn entfernt sind, dürfen keine Werbeanlagen angebracht werden, die den Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn ablenken könnten (siehe auch § 42 Straßenverkehrsordnung und die dazu ergangenen Verwaltungsvorschriften)
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2 Bereiche (MI) und (GEe3)

- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufe oder die Oberkante der Attika des Hauptdachs nicht überragen.

- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8,0 m nicht überschreiten.

3.3 Sonstiger Bereich

- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufe oder die Oberkante der Attika des Hauptdachs um maximal 2,00 m überragen.
- Freistehende Werbeanlagen (Pylone) dürfen eine Höhe von 35 m nicht überschreiten.

D. Hinweise

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 26 zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem Regierungspräsidium vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 **Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen (§ 9 Bundesfernstraßengesetz - FStrG)**

Im Abstand von 40 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A 81, sind keine baulichen Anlagen zulässig (Anbauverbot). Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbe-, Lärmschutz-, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO usw. Bei Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass Verkehrsteilnehmer der Autobahn nicht abgelenkt oder geblendet werden können. Außenbeleuchtungen und andere Lichtquellen, die für den Verkehrsteilnehmer störend wirken könnten, müssen gegen die Autobahn abgeschirmt werden.

4 **Energiegewinnung**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Auf das „Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (E-WärmeG)“ und das „Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmG)“ wird hingewiesen.

5 **Nachbarrecht**

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedungen sowie bei Bepflanzungen sind auch die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zu beachten. Auf § 27 Nachbarrechtsgesetz - NRG wird hingewiesen.

6 **Artenschutz**

Ggf. Ergänzung im weiteren Verfahren (z.B. Bauzeitenbeschränkung)

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Die Stadt Sinsheim möchte die Belange des Einzelhandels im Bereich der bestehenden Bebauungspläne „Neuland“ und „Untere Au bis Dörntelsgrund“ auf Basis des städtischen Einzelhandelskonzeptes neu ordnen. Aus diesem Grund werden die beiden o.g. Bebauungspläne und die jeweils zugehörigen Änderungen in einem Bebauungsplan zusammengefasst.

Außerdem sollen die bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe über entsprechende Sondergebiete gesichert werden und weitere Sondergebiete für einen geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt und ein geplantes Meeresaquarium gesichert werden.

Einhergehend mit der Überarbeitung der Thematik des Einzelhandels wird unter anderem die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten neu geregelt, die notwendigen Verkehrsflächen für den partiellen Ausbau bzw. Umbau der Neulandstraße gesichert und in Teilbereichen (z.B. Messe) die Gebietsausweisungen der bestehenden Situation angepasst.

Für die geplanten Änderungen ist die Änderung der bestehenden Bebauungspläne erforderlich. Deshalb soll der Bebauungsplan „Neulandstraße 12. Änderung und Erweiterung“ aufgestellt werden.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südöstlich der Innenstadt von Sinsheim und umfasst eine Fläche von ca. 99,6 ha.

Das Planungsgebiet wird im Süden von der Bundesautobahn, im Westen von der Schwarzwaldstraße, im Norden von der Bahntrasse und im Osten von der angrenzenden Wohnbebauung des Stadtteils Steinsfurt begrenzt.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Regionalplan

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar ist nach Art. 5, Abs. 5, Satz 3 des Staatsvertrages mit Datum vom 15. Dezember 2014 für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich.

Sinsheim gehört nach diesem zu den Mittelzentren (bzw. mittelzentrale Verbünde kooperierender Zentren) im baden-württembergischen Teilraum. Neben den überörtlichen Grundversorgungsaufgaben haben die Mittelzentren den gehobenen, spezialisierten Bedarf insbesondere an öffentlichen und privaten Dienstleistungen für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) sicher zu stellen. Der Kernort Sinsheim ist als „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgelegt.

Zur Sicherung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschaftsentwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar sind die verfügbaren Flächenpotenziale im Siedlungsbestand vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen. Für zusätzliche gewerbliche Bauflächen sind flächensparende Siedlungskonzeptionen zu wählen.

Der westliche Bereich des Plangebietes ist – wie die Innenstadt der Kernstadt Sinsheim – als zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewie-

sen. In diesem Bereich erfolgt mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Neulandstraße die Ausweisung des Sondergebietes SO4, die Sicherung der bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe als Sondergebiete und die geplante Erweiterungsmöglichkeit für den bestehenden, bereits großflächigen Lebensmittelbetrieb (SO 7).

Insofern ist die Planung mit den regionalplanerischen Zielen vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Sinsheim (Stand 2006) ist das Planungsgebiet überwiegend als gewerblich genutzte Flächen dargestellt.

Der Bereich des Messegeländes (Flurstücke 8785, 8787), der großflächige Einzelhandel für Möbel (Flst. 14369/1) und der Bereich des Baumarktes (Flst. 14386) sind als Sonderbaufläche ausgewiesen. Der Bereich im Osten des Plangebietes zwischen den Straßen Untere Au bis Dörntelsgrund und Danziger Straße ist als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die Planung macht eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

3.3 Bebauungspläne

Das Planungsgebiet umfasst die rechtskräftigen Bebauungspläne „Neulandstraße“ (Gemarkung Sinsheim) inklusive der zugehörigen 11 Änderungen sowie den Bebauungsplan „Untere Au bis Dörntelsgrund“ (Gemarkung Steinsfurt) inklusive der zugehörigen 5 Änderungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neulandstraße 12. Änderung“ umfasst die Flächen der bisherigen Bebauungspläne „Neulandstraße“ sowie „Untere Au bis Dörntelsgrund“ und ermöglicht damit im bisherigen Geltungsbereich der zwei Bebauungspläne eine moderate Neustrukturierung.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans verliert die Bebauungspläne „Neulandstraße“ inklusive der zugehörigen 11 Änderungen des Bebauungsplans und „Untere Au bis Dörntelsgrund“ inklusive der zugehörigen 5 Änderungen des Bebauungsplans ihre Gültigkeit.

3.4 Weitere zu berücksichtigende Planungen

3.4.1 Planfeststellung Bundesautobahn

Die planfestgestellten Flächen des Autobahnanschlusses Sinsheim Süd wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Ebenso wurde die planfestgestellte Schallschutzwand der Bundesplan im zeichnerischen Teil dargestellt. Die Wand liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

3.4.2 Einzelhandelskonzept Stadt Sinsheim (Fassung September 2013)

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Sinsheim in der Fassung von 2013 wird für das Planungsgebiet eine Zonierung festgelegt, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsunternehmen mit zentrums- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten regelt. In einer Liste werden die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert. Die Vorgaben des Gutachtens wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

4 Örtliche Gegebenheiten

Das Gewerbegebiet Sinsheim Neulandstraße wurde im Zuge der industriellen Entwicklungen ab Mitte der 50er Jahre aufgebaut. Es ist heute das größte zusammenhängende Gewerbe- und Industriegebiet in Sinsheim. Die ersten Produktionsstätten

entstanden ab 1954 entlang der westlichen Neulandstraße. Weitere Mischgebiets- und Gewerbeflächen wurden von Steinsfurt her (östlich von Sinsheim) an der Haupterschließungsstraße "In der Au" entwickelt. Die Durchgangs- und Erschließungsstraße "Neulandstraße, bzw. "In der Au", wie sie ab der Gemarkung Steinsfurt genannt wird, bildet damit das Bindeglied des Gewerbegebietes Neulandstraße, welches Schritt für Schritt von Sinsheim und Steinsfurt her zusammenwuchs.

Insgesamt sind in dem Bereich ca. 130 Betriebe mit etwa 2.500 Beschäftigten angesiedelt, was ca. einem Fünftel der Arbeitsplätze in Sinsheim entspricht.

Neben klein- und großflächigen Betrieben aller Art befinden sich im Planungsgebiet auch die Gebäude der Messe Sinsheim, die nach Entfallen der Messenutzung gegenwärtig als Lagergebäude genutzt werden und die Flächen des Auto- und Technik-Museums. Im westlichen Bereich des Planungsgebietes sind mehrere großflächige Einzelhandelsnutzungen konzentriert.

Die großflächigen Betriebe sind überwiegend im zentralen Bereich des Gebietes konzentriert (Industriegebiet), in den Randbereichen im Übergang zur Innenstadt von Sinsheim und zur Ortslage von Steinsfurt ist die Bebauung eher durch Gebäude kleineren Maßstabs geprägt.

Im Planungsgebiet befinden sich auch außerhalb des im bestehenden Bebauungsplan „Untere Au bis Dörntelsgrund“ ausgewiesenen Mischgebietes mehrere Wohngebäude, z.T. auch in eigenständigen Gebäuden.

In den letzten Jahren haben sich Veränderungen in der Gebietsstruktur ergeben, insbesondere durch Entwicklungen im Einzelhandelsbereich, aber auch durch die Expansion einzelner Betriebe. Durch den geplanten neuen Autobahnanschluss Sinsheim Mitte und der Erweiterung der Gewerbeflächen Sinsheims südlich der A6 werden die Standortbedingungen weiterem Wandel unterworfen.

5 Planungskonzept

5.1 Nutzungsstruktur

Allgemeines

Die Grundstruktur des Planungsgebietes mit der Konzentration der industriell genutzten Flächen im Zentrum und den eher kleinteilig genutzten gewerblichen Bauflächen an den Rändern soll beibehalten werden.

Mit Rücksicht auf einen verträglichen Übergang zu den Wohnbaugebieten des Ortsteils Steinsfurt werden die Mischgebietsflächen bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete am östlichen Rand des Planungsgebietes gesichert.

Die als Sondergebiet festgesetzten Flächen der Messe sollen aufgrund der entfallenen Nutzung wieder als Industriegebiet ausgewiesen werden, da auf diese Weise ein größeres Nutzungsspektrum ermöglicht und die bestehende Lagernutzung bauplanungsrechtlich gesichert wird.

Für die geplante Nutzung eines Meeresaquariums auf den Flurstücken 8790 und 8791 wird ein Sondergebiet für Ausstellungsflächen und Themenparks ausgewiesen.

Einzelhandel

Entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sinsheim wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Bereich der Industrie- und Gewerbegebiete gestaffelt.

Die bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe werden, soweit dies im Bebauungsplan Neulandstraße noch nicht geschehen ist, über Sondergebietsflächen gesichert.

Für den geplanten, großflächigen Lebensmittelmarkt auf dem seit längerem brachliegenden Areal (Flurstücke 14383 und 14383/1) wird ein entsprechendes Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.

Der bestehende Lebensmittelmarkt auf dem Flurstück 14266/1 mit einer Verkaufsfläche von ca. 980qm soll über ein Sondergebiet gesichert werden. (SO 7) Außerdem soll eine moderate Erweiterung des Marktes um knapp 200qm ermöglicht werden. Die raumordnerische Verträglichkeit der geplanten Erweiterung wird im weiteren Verfahren durch eine entsprechende Auswirkungsanalyse nachgewiesen.

Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten und Bordelle sollen entsprechend dem „Konzept zum Umgang mit Vergnügungsstätten und Bordellen in Sinsheim“ (Beschl. vom Gemeinderat der Stadt Sinsheim am 25.03.2014) auf bestimmte Bereiche der Gesamtstadt konzentriert werden. Einer dieser Positivbereiche ist die Neulandstraße.

Vergnügungsstätten und Bordelle werden nicht direkt an der Haupterschließungsachse Neulandstraße / In der Au angeordnet sondern im Rückraum, da die Flächen entlang der Hauptachse möglichst für hochwertige Einzelhandelsnutzungen oder Dienstleistungen reserviert werden sollen. Außerdem sollen die Flächen im Bereich der bestehenden Gewerbebetriebe ausgewiesen werden, um die Nutzbarkeit zusammenhängenden Industrieflächen, die für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Gewerbegebiete umgewandelt werden müssten, nicht zu beeinträchtigen.

Aus diesem Grund wurde für Vergnügungsstätten ein ca. 8,3 ha großer Bereich (GE2, GE4, GE5) ausgewiesen. Im Übrigen wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

6 Belange des Einzelhandels / raumordnerische Verträglichkeit

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Bereich der Industrie- und Gewerbeflächen basieren auf den Ergebnissen des „Konzeptes zur künftigen sachlichen und räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Sinsheim und weiteren Stärkung des Einzelhandelsstandortes insgesamt und der Innenstadt im Speziellen“ (2011 – 2013; Gutachterin: imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen): Sowohl im Bereich Lebensmittel als auch im Non-Food-Bereich bestehen noch Entwicklungspotenziale, wobei diese aber teilweise nur noch für kleinflächige Ergänzungen bzw. Modernisierungen ausreichen. Potenziale für eine Ergänzung des bisherigen Angebotes (Erweiterungen bestehender Anbieter und Neuan-siedlungen) sind nur in bestimmten Sortimenten vorhanden.

Bis zum Jahr 2020 besteht in Sinsheim (konservativ gerechnet) ein zusätzliches Potenzial an Verkaufsfläche im gesamten Einzelhandel in Höhe von ca. 6.700 bis ca. 9.100 m². Im Food-Bereich besteht bis 2020 ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial in Höhe von ca. 2.900-3.400 m², im Non-Food-Bereich ca. 3.800 bis ca. 5.700 m².

Die ausgewiesenen Sondergebiete beziehen sich überwiegend auf bereits bestehende, genehmigte Nutzungen.

Für den geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt (Kaufland) auf den Flurstücken 14383 und 14383/1 ist nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes eine Auswir-

kungsanalyse zu erstellen. (Prüfung im Einzelfall) Die Auswirkungsanalyse („Berechnungen und Bewertungen der Planungen im Bereich Nahversorgung in Sinsheim“ vom Juli 2013) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Das Integrationsgebot am Standort Neulandstraße ist erfüllt. Der Planstandort ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches / Bereich II, der für großflächige Nahversorgungsformen ausnahmsweise vorgesehen ist. Er ist voll erschlossen, sowohl für den PKW-Verkehr als auch über den ÖPNV.

Das Kongruenzgebot wird formal und faktisch eingehalten.

Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

Für den bestehenden Lebensmittelmarkt auf dem Flurstück 14266/1 mit der geplanten Erweiterungsmöglichkeit um knapp 200 qm ist die raumordnerische Verträglichkeit der vorgesehenen moderaten Erweiterung des Bestandes ebenfalls durch eine Auswirkungsanalyse nachzuweisen.

Die Auswirkungsanalyse befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

7 Belange der Umwelt

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wird ein Umweltbericht erstellt. Das Gutachten untersucht die Belange des Artenschutzes und ermittelt den erforderlichen Kompensationsbedarf. Der für die Ausgleichsmaßnahmen erforderliche Aufwand ist mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung:

- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Umweltschutzes
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

In Abwägung mit den o.a. Belangen hat die Stadt Sinsheim zu entscheiden, ob die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur Minimierung und Kompensation des Eingriffs und zur grünordnerischen Aufwertung des Gewerbeareals darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. die örtlichen Bauvorschriften zu übernehmen sind. Auf den Umweltbericht, welcher dem Bebauungsplan als gesonderter Teil beigeordnet ist, wird verwiesen.

8 Erschließung

8.1 Motorisierter Verkehr

Durch den Autobahnanschluss Sinsheim Süd ist das Planungsgebiet optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die planfestgestellten Flächen des Autobahnanschlusses wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über das bestehende Straßennetz.

Basierend auf einer Verkehrsuntersuchung des Büros Koehler, Leutwein und Partner wurde der Bereich der Straße „In der Au“ überplant. Insbesondere wurde am Knoten-

punkt In der Au / Danziger Straße ein Kreisverkehrsplatz realisiert, um die Leistungsfähigkeit in diesem Bereich zu erhöhen. Die Fachplanung für den Straßenbau wurde vom Büro Willaredt vorgenommen. Die notwendigen Flächen für den Umbau werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gesichert.

Im Zuge der Neuplanung wird auch der westliche an die Flächen des Technik-Museums angrenzende Teil der Eberhard-Layher-Straße nach Osten verschoben, wodurch eine größere, zusammenhängende Fläche für die Museumsnutzung entsteht.

Im Zuge der Ansiedlung des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels auf den Flurstücken 14383 und 14383/1 (Kaufland) wird zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Straßensystems ein Kreisverkehrsplatz vorgesehen. Die notwendigen Flächen für den Umbau werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gesichert.

8.2 Öffentlicher Personen- / Nahverkehr (ÖPNV)

An der nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Bahnlinie liegt der S- Bahn Haltepunkt Museum. Eine fußläufige Verbindung vom Haltepunkt zur Neulandstraße, die auch für das südlich des Planungsgebietes gelegene Stadion von Bedeutung ist, wird über den Bebauungsplan gesichert.

8.3 Ver- und Entsorgung

8.3.1 Versorgung

Beim Planungsgebiet handelt es sich um bereits bestehende, erschlossene Gewerbeflächen.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Heizenergie erfolgt in Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

8.3.2 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt grundstücksbezogen über das bestehende Straßennetz.

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die in den Bebauungsplänen „Neulandstraße“ und „Untere Au bis Dörntelsgrund“ vorgenommene Grundzonierung wird überwiegend übernommen. Der zentrale Bereich des Planungsgebietes wird weiterhin für großflächige industrielle Nutzungen gesichert, der östliche und westliche Randbereich bleibt weiterhin für kleinteiligere, gewerbliche Nutzungen erhalten. Der Übergangsbereich zu den Wohngebieten von Steinsfurt wird aus Gründen des Immissionsschutzes weiterhin als Mischgebiet bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Zur Regelung des Einzelhandels entsprechend den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes werden die Gewerbeflächen (GE) in mehrere Bereiche gegliedert. Auf den im Einzelhandelsgutachten definierten Bereichen der funktionalen Innenstadt bzw. dem Innenstadtrandbereich wird (kleinflächiger) Einzelhandel mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Bereichen zugelassen. Im restlichen Bereich der Gewerbegebietsflächen sowie im Bereich der Industriegebietsflächen und Mischgebietsflächen werden in Abstimmung mit dem Einzelhandelskonzept zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen und nahversorgungsrelevante Sortimente nur ausnahmsweise zugelassen.

Die bestehenden bzw. geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe werden als sonstige Sondergebiete gesichert. Die maximale Verkaufsfläche wird als maximale Verkaufsflächenzahl festgesetzt, um die „Windhund-Problematik“ zu vermeiden. Bei der Verkaufsflächenzahl wird die maximale Verkaufsfläche in Verhältnis zur Grundfläche des jeweiligen Sondergebietes gesetzt.

Für die einzelnen Sondergebiete werden dabei folgende maximalen Verkaufsflächen angenommen:

SO 1 (Baumarkt): VK 2.200qm, Randsortimente 200qm
SO 2 (Mediamarkt): VK 2460qm (Gebäudegrundfläche)
SO 3 (Rewe): VK 3990qm (Gebäudegrundfläche)
SO 4 (Kaufland): VK 4000qm (Planung)
SO 5 (Möbelmarkt): VK 6580qm (Gebäudegrundfläche)
SO 7 (Lebensmittelmarkt): VK 1150qm (bestehende Verkaufsfläche von 984qm zuzüglich Erweiterungsmöglichkeit)

Die Flächen für Vergnügungsstätten sollen begrenzt werden. Vorgesehen ist ein Areal mit einer Fläche von ca. 8,3 ha im Rückraum der Neulandstraße. Im restlichen Bereich werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Im Bereich des Mischgebietes werden Vergnügungsstätten (die im B-Plan „Untere Au bis Dörntelsgrund“ nicht ausgeschlossen waren) aufgrund der Nähe zum angrenzenden Wohngebiet künftig ausgeschlossen..

Aufgrund der entfallenen Nutzung im Bereich der Messe wird das Sondergebiet in ein Industriegebiet (GI) umgewandelt. Dadurch wird für die Nachnutzung ein breiteres Spektrum an Möglichkeiten geschaffen, für die momentane Ausweisung als Messengelände wird kein Bedarf gesehen.

Für das geplante Meeresaquarium im Bereich SO6 wird ein Sondergebiet ausgewiesen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus den Bebauungsplänen Neulandstraße und Untere Au bis Dörntelsgrund weitgehend übernommen. Für das geplante Meeresaquarium im Bereich des geplanten Sondergebietes SO 6 wird die GRZ von 0,7 auf 0,8 erhöht.

Im Bereich der an die Wohnquartiere von Steinsfurt angrenzenden Flächen werden die Festsetzungen zur Traufhöhe präzisiert.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan Neulandstraße wurde die geschlossene Bauweise festgelegt, wobei Ausnahmen für ein Abrücken von den seitlichen Grundstücksgrenzen zugelassen wurden.

Im Bebauungsplan „Untere Au bis Dörntelsgrund“ wurde im Bereich der Industriegebietsflächen (GI) keine Bauweise festgesetzt, im Bereich der Gewerbegebiete (GE) eine abweichende Bauweise und für die Mischgebietsflächen die offene Bauweise.

Für den Bereich des Bebauungsplans „Untere Au bis Dörntelsgrund“ wurden die Festsetzungen übernommen.

Der Bereich des Bebauungsplans Neulandstraße ist durch einen Wechsel verschiedener Bauweisen geprägt (abweichend, offen, geschlossen).

Im Sinne der Bestandssicherung soll hier auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden.

Im Bereich der Eberhard-Layher-Straße wurden aufgrund der Verschiebung von Teilen der Straße die Baugrenzen angepasst.

9.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

In den Bebauungsplänen „Neulandstraße“ und „Untere Au bis Dörntelsgrund“ werden keine Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen getroffen.

In Hinblick auf ein verträgliches Ortsbild wird festgesetzt, dass Garagen im Bereich der Vorgartenzone, also den Flächen zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig sind und dass Nebenanlagen im Sinne von. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Werbeanlagen und Einfriedungen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5m einhalten müssen.

9.5 Pflanzgebote

(Noch zu ergänzen gemäß UB)

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

(Noch zu ergänzen gemäß UB)

9.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich des verdohnten Schäfersbruchgraben wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Sinsheim festgesetzt, um den nötigen Zugriff auf die Leitungen zu sichern.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dächer

Im Bebauungsplan Neulandstraße wurden keine Festsetzungen zur Dachform oder Dachneigung getroffen, im Bereich des Bebauungsplanes „Untere Au bis Dörntelsgrund“ wurden die Dachformen für Misch- und Gewerbegebiete auf Flachdächer und Satteldächer beschränkt und Die Dachneigung auf 30° beschränkt.

Generell ist das Planungsgebiet durch verschiedene Dachformen mit relativ flacher Neigung geprägt. Eine Sondersituation gibt es im Osten des Planungsgebietes im Übergangsbereich zur bestehenden Wohnbebauung des Stadtteils Steinsfurt.

Für den überwiegenden Teil wird daher die Wahl der Dachform nicht beschränkt, lediglich die Dachneigung wird im Sinne eines durchgängigen Gestaltungsmerkmals auf max. 30° beschränkt. Für bestimmte Dachformen und untergeordnete Bauteile werden Ausnahmen formuliert.

Für den Übergangsbereich zur Ortslage in Steinsfurt werden für die unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzenden Baufelder die Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Au bis Dörntelsgrund“ übernommen.

10.2 Einfriedungen

Im Bereich des BP Neulandstraße wird die Höhe der Einfriedungen auf 2,0m beschränkt, die Art der Einfriedung wird weitgehend offen gelassen.

Im Bereich des BP „Untere Au bis Dörntelsgrund“ wird im Bereich des Mischgebietes die Höhe der Einfriedungen auf 1,0m bzw. 0,8m bei den Eckgrundstücken beschränkt, im restlichen Bereich sind Einfriedungen mit max. 2m Höhe zulässig. Zum öffentlichen Straßenraum werden geschlossene Einfriedungen wie z.B. Mauern nicht zugelassen. Das gegenwärtige Straßenbild im Gewerbegebiet ist überwiegend durch Metallgitterzäune geprägt, die eine Höhe von 2,0m oder weniger besitzen.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen beziehen sich nur auf die straßenseitigen Einfriedungen und unterscheiden in Anlehnung an die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne zwischen dem Mischgebiet und den restlichen Flächen (Gewerbeflächen und Sondergebiete).

Im Mischgebiet werden wie im Bebauungsplan „Untere Au bis Dörntelsgrund“ reduzierte Höhen der Einfriedungen festgesetzt, Im übrigen Teil des Planungsgebietes sind weiterhin max. 2,0m hohe Einfriedungen zur Straße möglich.

Um negative Auswirkungen auf das Straßenbild zu vermeiden, werden geschlossene Einfriedungen nur in Form von Hecken zugelassen.

10.3 Werbeanlagen

In den Bebauungsplänen „Neulandstraße“ und „Untere Au bis Dörntelsgrund“ werden nur für die an die Bundesautobahn angrenzenden Bereiche Einschränkungen festgesetzt, die einer Verkehrsgefährdung entgegenwirken sollen.

Im Sinne eines verträglichen Ortsbildes werden in der vorliegenden Neufassung besonders störende Werbeformen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht ausgeschlossen werden, die Höhe der Werbeanlagen (freistehend und am Gebäude) wird beschränkt.