

STADT SINSHEIM

BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICHE FROSCHWIESEN“

BEGRÜNDUNG

FASSUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS

OKTOBER 2015

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele	5
3. Verfahren	6
4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	7
4.1 Landesentwicklungsplan	7
4.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	7
4.3 Flächennutzungsplan	8
4.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	9
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	9
6. Planung zur Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes	11
6.1 Planungskonzeption des Marktbetreibers	11
6.2 Umfang der Erweiterung	11
7. Auswirkungen der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes auf die Versorgungsstrukturen in Sinsheim	13
7.1 Räumlicher Einzugsbereich	13
7.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	13
7.3 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich	13
7.3 Kombination des Vorhabens mit sonstigen Einzelhandelsvorhaben in Sinsheim	15
7.4 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	16
8. Umsetzung im Bebauungsplan	17
8.1 Art der baulichen Nutzung	17
8.1.1 Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“	18
8.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet	18
8.2 Maß der baulichen Nutzung	21
8.2.1 Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“	21
8.2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet	21
8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	22
8.3.1 Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“	22
8.3.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet	22

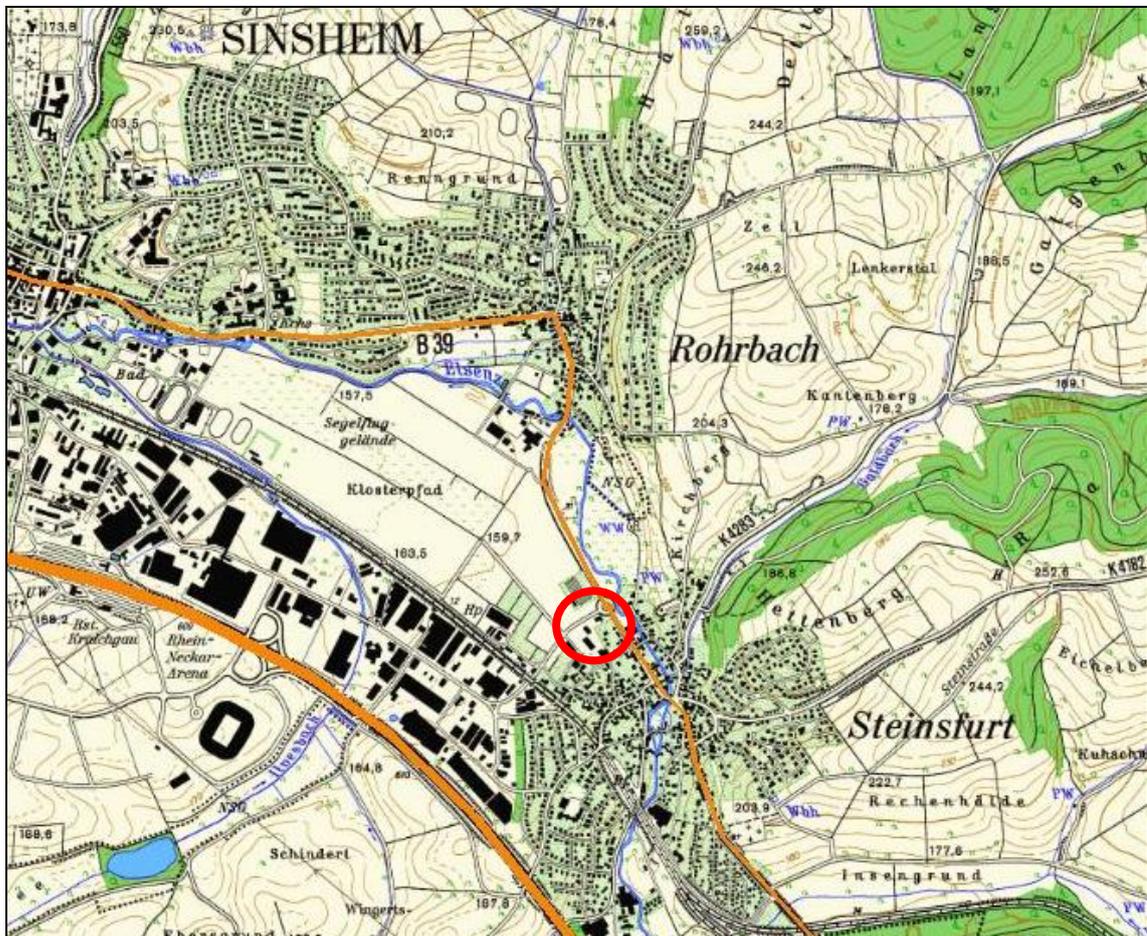
8.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten	23
8.5	Örtliche Bauvorschriften	23
8.6	Immissionsschutz	23
8.7	Verkehr	26
8.8	Ver- und Entsorgung	26
8.9	Grünordnung	26
8.10	Artenschutz	27
8.11	Bodenschutz	28
9.	Bodenordnung	28

Anlage:

Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Steinsfurt südlich der Straße „In der Au“ bzw. westlich der Steinsfurter Straße.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden
durch die nördliche Grenze der Straße „In der Au“, Flurstück-Nr. 8086
- im Osten
durch die westliche Grenze der Steinsfurter Straße, Flurstücks-Nr. 8924/9
- im Süden
durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 8081 und 8923

- im Westen
durch die westliche Grenze des Froschwiesenwegs, Flurstücks-Nr. 8121.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke: 8085, 8086 (Straße „In der Au“, teilweise), 8921 (Froschwiesenweg, teilweise), 8924, 8924/1, 8925, 8926 und 8927.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von 15.740 m² auf.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Die Fa. LIDL betreibt auf dem Anwesen Froschwiesenweg 1 (Flurstücke 8924, 8924/1, 8925 und 8926) einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung. Daher strebt die Fa. LIDL eine Erweiterung des Marktes an.

Auf dem vorhandenen Grundstück soll daher durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von ca. 860 m² auf ca. 1.200 m² die Kundenfreundlichkeit durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung angestrebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren und die Arbeitsabläufe zu optimieren. Eine Ausweitung des Warenangebotes in Folge der Erweiterung ergibt sich nicht.

Die Stadt Sinsheim hat die Planungsabsicht der Fa. LIDL im städtebaulichen Gesamtkontext mit sonstigen Planungen im Bereich Nahversorgung gutachterlich untersuchen lassen (Imakomm AKADEMIE GmbH, Juli 2013). Als Ergebnis ergibt sich die Empfehlung für eine Stärkung des Standorts Steinsfurt durch Erweiterung bereits bestehender Standortlagen. Laut Gutachten gelingt damit eine klare Stärkung heute nur unterdurchschnittlich versorgter Gebiete und damit eine Stärkung der Versorgungssituation am Gesamtstandort Sinsheim.

Die Planungsabsicht der Fa. LIDL deckt sich somit mit den städtebaulichen Erfordernissen zur Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung.

Das Anwesen Froschwiesenweg 1 befindet sich im unbeplanten Innenbereich, der im Bereich des Planungsgebietes die Gebietscharakteristik eines Gewerbegebietes aufweist. In einem Gewerbegebiet ist ein großflächiger Einzelhandelsmarkt jedoch

regelmäßig nicht zulässig. Daher wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

Über das Vorhaben LIDL hinaus sieht die Stadt Sinsheim ergänzenden Steuerungsbedarf, um eine städtebaulich und raumordnerisch unerwünschte Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Umfeld zu vermeiden. Die beiden östlich angrenzenden Anwesen werden daher mit in den Bebauungsplan einbezogen und entsprechend ihres Bestandes als Gewerbegebiet gesichert.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann somit für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

Gleichzeitig mit der Offenlage wird eine Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Ungeachtet des Verzichts auf einen förmlichen Umweltbericht sind in der Begrün-

dung die relevanten Umweltauswirkungen des Vorhabens dargelegt.

4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

4.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan ist Sinsheim Teil des ländlichen Raums. Der ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und ressourcenschonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz- Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereit gestellt werden.

Des Weiteren sind gemäß LEP hinsichtlich Einzelhandel die folgenden Ziele zu beachten:

- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn
 - dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
 - diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterezentren zusammengewachsen sind.
- Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage noch durch ihre Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

4.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Stadt Sinsheim die zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum zugewiesen.

Zum Einzelhandel gelten folgende für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze:

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- und Un-

- terzentren und auch dort nur in den in der Plankarte gebietsscharf abgegrenzten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig (Zentralitätsgebot)
- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (Kongruenzgebot)
 - Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde und der Nachbargemeinden sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot)
 - Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln (Integrationsgebot). Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nichtzentrenrelevanten Warensortimenten auch andere Standorte in Betracht.
 - Neue Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sollen mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar sein.
 - Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.
 - Auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten sollen alle Bebauungspläne mit GE- bzw. GI-Festsetzungen an die jeweils aktuelle Baunutzungsverordnung angepasst werden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der in der Plankarte dargestellten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“. Gemäß Plansatz 1.7.3.1 kommen ausnahmsweise für Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Nahversorgung dienen, auch andere integrierte Standorte in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen auf die „Zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sinsheim stellt das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dar.

Da die vorgesehene Festsetzung zur zulässigen Verkaufsfläche zu einer Großflächigkeit des bestehenden Marktes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO führt, wird im Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Die beiden

anderen Grundstücke sind zudem ausschließlich gewerblich genutzt, so dass sie als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan jedoch ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

4.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Für das Planungsgebiet besteht bislang kein Bebauungsplan. Es ist daher dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Ein Bauvorhaben ist im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet zulässig wäre.

Entsprechend der Gebietscharakteristik können die Flächen im Planungsgebiet dem Baugebietstyp „Gewerbegebiet“ zugeordnet werden. Damit sind grundsätzlich alle in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.

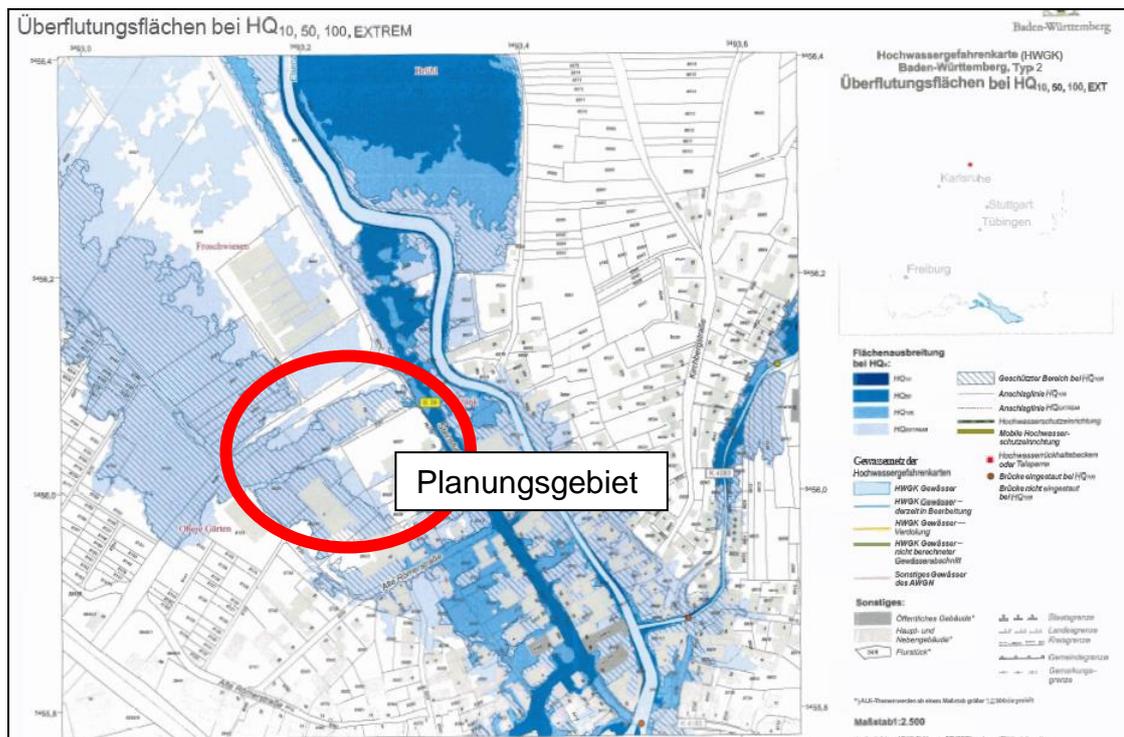
Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB dürfen allerdings von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich – gemeint sind hier Einzelhandelsvorhaben - keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Förmliche naturschutz-, wasser- oder denkmalrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

Teilflächen des Planungsgebiets liegen jedoch in Bereichen, bei denen bei einem Versagen bestehender Hochwasserschutzanlagen bzw. bei einem Extremhochwasser mit einer Überflutung zu rechnen ist.

Die Lage in einem bei einem Versagen bestehender Hochwasserschutzanlagen bzw. bei einem Extremhochwasser überschwemmungsgefährdeten Bereich steht der Planung nicht entgegen. Allerdings wird empfohlen, bauliche Maßnahmen zur Hochwasservorsorge zu treffen.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg

6. Planung zur Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes

6.1 Planungskonzeption des Marktbetreibers

Der von der Fa. LIDL betriebene Einkaufsmarkt auf dem Anwesen Froschwie-
senweg 1 soll erweitert werden. Mit der Erweiterung des Marktes sind insbesonde-
re folgende Zielsetzungen verbunden:

- Verbesserung der Kundenfreundlichkeit durch verbesserte Warenpräsentati-
on.
- Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung, insbesondere
mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren.

Mit der Erweiterung am gegebenen Standort soll der Lebensmittelmarkt somit an
die aktuellen betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderun-
gen der Kunden angepasst werden. Die Planung dient damit der Sicherung der
wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb im Interesse einer Si-
cherung der örtlichen Nahversorgung in Sinsheim.

6.2 Umfang der Erweiterung

Die derzeitige Verkaufsfläche des LIDL-Marktes beträgt ca. 860 m² und soll auf
bis zu 1.200 m² (inkl. Kassen- und Packzone) erweitert werden. Die Erweiterung
des Gebäudes soll durch einen ca. 16 m langen Anbau auf der Nordseite sowie
durch den Anbau eines Backraumes und einer Tiefkühlzelle auf der Westseite er-
folgen. Durch die geplante Erweiterung kommt es zu folgenden Veränderung der
maßgebenden Flächengrößen:

	Bestand	Planung	Veränderung
Verkaufsfläche	860 m ²	1.200 m ²	+ 340 m ²
Geschossfläche	1.360 m ²	1.910 m ²	+ 550 m ²
Stellplatzzahl	119 St.	117 St.	- 2

Die baurechtlich notwendige Stellplatzzahl wird weiterhin erheblich überschritten.

7. Auswirkungen der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes auf die Versorgungsstrukturen in Sinsheim

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist das von der Stadt Sinsheim beauftragte Gutachten „Berechnungen und Bewertungen der Planungen im Bereich Nahversorgung in Sinsheim, welches durch die Imakomm Akademie GmbH im Juli 2013 erstellt wurde. Darin wurden die Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben der Betreiber Kaufland (Neuansiedlung in der Neulandstraße), Aldi Süd (Neuansiedlung in der Neulandstraße; Ersatz eines bestehenden Discounters), Lidl (Erweiterung am Standort Sinsheim-Steinsfurt) und Edeka (Erweiterung am Standort Sinsheim-Steinsfurt) in ihren Wechselwirkungen zueinander und zum bestehenden Einzelhandel untersucht und auf Grundlage der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen bewertet.

Dieses Gutachten wiederum stellt eine der Grundlagen für das am 20.04.2014 vom Gemeinderat beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Sinsheim dar.

7.1 Räumlicher Einzugsbereich

Das Einzugsgebiet des Lidl-Marktes am Froschwiesenweg beschränkt sich laut dem Imakomm-Gutachten auf die Stadt Sinsheim (Hauptort) und die Stadtteile Steinsfurt, Rohrbach, Andersbach, Ehrstädt, Hasselbach und Reihen mit zusammen ca. 21.400 Einwohnern.

7.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Laut den Berechnungen der Imakomm beträgt das Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich innerhalb des räumlichen Einzugsgebietes ca. 45,3 Mio. €.

Zusätzlich ist bei Lebensmittelmärkten auch ein Umsatzanteil mit Randsortimenten des Nichtlebensmittelbereiches (vornehmlich Aktionswaren) zu berücksichtigen. Der Anteil des Nonfood-Sektors liegt bei Lebensmitteldiscountern derzeit bei ca. 20 %.

7.3 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich

Grundlage der Beurteilung möglicher versorgungsstruktureller, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Vorhabens sind die wirtschaftlichen Wirkungen. Dazu hat die Imakomm die Marktanteile, die im abgegrenzten Einzugsgebiet voraussichtlich erzielt werden können, bestimmt.

Für den künftig erweiterten Markt werden folgende Marktanteile und Umsätze prognostiziert:

Umsatz aus dem räumlichen Einzugsgebiet:	ca. 4,9 Mio. €
<u>Umsatz aus dem weiteren Umland:</u>	<u>ca. 0,3 Mio. €</u>
Gesamtumsatz:	ca. 5,2 Mio. €

Gemäß Aussage der Imakomm ist keine Erhöhung der Bindungsquote (Rückholung von Kaufkraft, die bislang von Sinsheim nach außen abfließt) mehr möglich. Der Umsatz wird daher komplett durch Umverteilung gegenüber dem bisherigen Einzelhandelsbestand (einschließlich dem bereits bestehenden Markt) generiert.

Effekte / Auswirkungen:	
▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Zone 1: ca. 4,9 Mio. € / ca. 82,4 Mio. € =	6-7%
○ Umsatzumverteilungen gegenüber Standortlagen, die der Nahversorgung dienen:	
○ ZVB I	6-7%
○ ZVB II – Ost (Neulandstraße)	5-6%
○ ZVB II – West (Dührener Straße)	3-4%
○ Dührener Straße	5-6%
○ Kurpfalzstraße	6-7%
○ Dühren	4-5%
○ Ehrstätt	marginal
○ Eschelbach	5-6%
○ Hilsbach	5-6%
○ Hoffenheim	5-6%
○ Reihen	5-6%
○ Steinsfurt	5-6%
Nahversorgungsstrukturen in Sinsheim werden nicht gefährdet.	
▪ Umsatzumverteilungen gegenüber weiteres Umland: (ca. 0,3 Mio. €) / Gesamtbestand	marginal

Umsatzumverteilungswirkungen durch den erweiterten LIDI-Markts in Sinsheim-Steinsfurt. Aus: Imakomm, 2013, S. 63.

Bei einer Einzelbetrachtung des Vorhabens ist laut Imakomm mit einer Erhöhung des Wettbewerbsdrucks in einzelnen Versorgungslagen zu rechnen, die Umverteilungen bewegen sich aber bei einer Bewertung nach einzelnen Nahversorgungslagen in einem Bereich, wonach in diesen keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die jeweilige Nahversorgungslage wird auch nach Rea-

lisierung bestehen bleiben. Dies gilt sowohl für die Kernstadt, als auch die Ortsteile von Sinsheim. Nahversorgungsstrukturen sind nicht gefährdet.

In den im weiteren Umland liegenden Kommunen sind laut Imakomm keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur zu erwarten.

7.3 Kombination des Vorhabens mit sonstigen Einzelhandelsvorhaben in Sinsheim

Das Erweiterungsvorhaben Lidl wurde nicht nur alleine bewertet, sondern auch in Kombination mit den Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben der Betreiber Kaufland (Neuansiedlung in der Neulandstraße), Aldi Süd (Neuansiedlung in der Neulandstraße; Ersatz eines bestehenden Discounters) und Edeka (Erweiterung am Standort Sinsheim-Steinsfurt). Diese kombinierte Betrachtung war erforderlich, da die Umsatzwirkungen sich nicht nur gegen die bestehenden Anbieter, sondern auch gegen die jeweils anderen Vorhaben richten werden.

Nach der Analyse der einzelnen Vorhabenkombinationen wird laut Imakomm deutlich, dass eine Realisierung aller geplanten Vorhaben für Sinsheim nicht zu empfehlen ist, da damit ganz klar Versorgungsstrukturen in der Kernstadt Sinsheim und vor allem auch in den Stadtteilen von Sinsheim gefährdet werden. Aus strategischer Sicht empfiehlt daher die Imakomm, die Standorte zu stärken, die zugleich eine Versorgungsfunktion für derzeit noch schwächer versorgte Gebiete bzw. Stadtteile übernehmen können. Empfohlen wird daher eine Stärkung der Standortlage Neulandstraße (insbesondere für die südlichen Stadtteile Weiler und Hirsbach) und der Standortlage Steinsfurt (insbesondere für die östlichen Stadtteile Rohrbach, Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach):

- „Mit der angenommenen Realisierung des Vorhabens Kaufland am Standort Neulandstraße wird die Versorgung der südlichen Stadtteile bereits wesentlich verbessert. Daher sollte der Schwerpunkt im nächsten Schritt vor allem darauf liegen, dass auch die östlichen Stadtteile gestärkt werden, was vor allem durch eine Stärkung des Standortes Steinsfurt gelingen kann. Mit einer zeitgemäßen Aufstellung der vorhandenen Anbieter gelingt es, diesen Standort langfristig zu etablieren.
- Werden zudem die vorhandenen Umverteilungen gegen die heute bestehenden Versorgungslagen berücksichtigt, wird deutlich, dass durch die beiden Erweiterungsvorhaben (Edeka und Lidl) noch die geringsten Umsatzumverteilungen bei einer Realisierung von mehreren Vorhaben zu erwarten sind. Damit kann auch sichergestellt werden, dass tatsächlich eine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung vorliegt. Ebenso gelingt am Standort Steinsfurt, dass das Vorhaben überwiegend der Versorgung eben dieses Gebietes sowie der angrenzenden östlichen unterversorgten Stadtteile übernimmt.
- Das heißt bei einer Stärkung des Standortes Steinsfurt gelingt eine Stärkung der Versorgungsstrukturen insgesamt bei einer gleichzeitig möglichst geringen

Gefährdung bestehender Versorgungsstrukturen. Weitere Vorhaben im Bereich Lebensmittel sind nicht zu empfehlen.“ (Imakomm, 2013, S., 80f)

Zusammenfassend empfohlen werden somit eine Neuansiedlung von Kaufland in der Neulandstraße und eine Erweiterung von Lidl- und Edeka in Steinsfurt.

7.4 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Die Imakomm kommt bei der Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

Integrationsgebot

„Der Standort Sinsheim-Steinsfurt Froschwiesenweg liegt formal zunächst in einer städtebaulich nicht integrierten Lage. Allerdings besteht aus gutachterlicher Sicht eine besondere Konstellation, die es gestattet, die Ansiedlung dennoch als raumordnerisch verträglich einzustufen.

- Das Integrationsgebot dient dem Grundsatz der effektiven Nutzung und Bündelung der Infrastruktur, da es bei Standorten in nicht integrierten Lagen typischerweise zusätzliche Infrastruktureinrichtungen bedarf. Dies ist bei dem vorliegenden Vorhaben nicht der Fall. Der Standort ist bereits heute ein etablierter Nahversorgungsstandort und ist verkehrlich voll erschlossen. Zudem besteht eine fußläufige Anbindung an Wohnnutzungen und es ist eine fußläufig erreichbare Anbindung an den ÖPNV gegeben.
- Auch übernimmt der Standort bereits heute eine klare Nahversorgungsfunktion für die Stadtteile Sinsheim-Rohrbach und Sinsheim-Steinsfurt, da des Weiteren im Lebensmittelbereich in den beiden Stadtteilen lediglich der Anbieter Edeka (Standort Steinsfurter Straße) vorhanden ist. Ebenso ist im benachbarten Stadtteil Rohrbach eine adäquate Nahversorgung nicht gegeben, da dort keine Anbieter, die dies gewährleisten können, vorhanden sind. Das sonstige bestehende Angebot beschränkt sich auf Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckerei, Metzgerei) und weiteren kleinen spezialisierten Anbietern.
- Aufgrund der städtebaulichen und funktionalen Struktur des Planstandortes und des unmittelbaren Umfeldes sowie aufgrund dessen Lage an einer Hauptverkehrsachse (Zufahrtstraße zur A6) können städtebauliche und verkehrliche Beeinträchtigungen mit Realisierung des Vorhabens ausgeschlossen werden.“ (Imakomm, 2013, S. 39)

Kongruenzgebot

Die Stadt Sinsheim im Rhein-Neckar-Kreis übernimmt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums. Aufgrund der flächenmäßig auf das Stadtgebiet weit verteilten Stadtteile und unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Angebots so-

wie der vorhandenen Einwohnerzahl, insbesondere der außerhalb der Kernstadt liegenden Stadtteile, werden ca. 95 % der Umsätze aus der Stadt Sinsheim und dabei v.a. aus den den Planstandort umgebenden Stadtteilen generiert. Nur 5 % der Umsätze kommen von außerhalb.

Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.

Beeinträchtigungsverbot

Die Umsatzwirkungen der in Kapitel 7.3 dargelegten Ansiedlungsempfehlung führen auf Grundlage der Annahme von Neuansiedlungen zu Umsatzumverteilungen, die bis zu 12 % betragen können. Eine Gefährdung von Versorgungsstrukturen in Sinsheim kann damit laut Imakomm nicht ausgeschlossen werden. Während die Standorte in der Innenstadt und am Innenstadtrand zwar Umverteilungen von über 10% aufweisen, als Versorgungsstandort aufgrund der vorhandenen Anzahl an Anbietern aber nicht gefährdet sind, sind für die Anbieter in der Stadtteilen deutliche Auswirkungen zu erwarten.

Die Imakomm weist allerdings darauf hin, dass es sich bei den Vorhaben Lidl und Edeka um Erweiterungsvorhaben handelt. Werden nur die tatsächlichen weiteren/zusätzlichen Umsätze durch die Erweiterung gegen die vorhandenen Standortlagen umverteilt, so ergibt sich für die Gesamtstadt eine Umverteilungsquote von ca. 6-7%. Das heißt: Da zu erwarten ist, dass auch nur diese Umsätze gegen vorhandene Standortlagen wirksam werden, kann für alle Nahversorgungsanlagen in Sinsheim von Umverteilungen in diesem Bereich ausgegangen werden. Unter diesen Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass noch keine Gefährdung bestehender Versorgungsstrukturen erfolgt. Damit ist das Beeinträchtigungsverbot eingehalten.

In den im weiteren Umland liegenden Kommunen sind keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur zu erwarten. Für die einzelnen Standorte werden die Auswirkungen laut Imakomm ausschließlich wettbewerbliche Auswirkungen nach sich ziehen. Auch gegenüber den im Umland gelegenen Kommunen wird das Beeinträchtigungsverbot eingehalten.

8. Umsetzung im Bebauungsplan

8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden entsprechend der bestehenden Nutzungen sowie der Charakteristik der bestehenden Gewerbebetriebe ein sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO sowie ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

8.1.1 Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“

Entsprechend den in Kapitel 7 dargelegten Ergebnissen der Untersuchungen zur Einzelhandelsentwicklung in Sinsheim kommt dem bestehenden Einzelhandelsmarkt eine hohe Bedeutung für die örtliche Nahversorgung zu. Ebenso wird empfohlen, eine Erweiterung des Marktes zu ermöglichen.

Daher wird der bestehende Einzelhandelsstandort als Teil der notwendigen Einzelhandelsausstattung zur Sicherung der Grundversorgung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung“ festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe für das Kernsortiment Lebensmittel, sonstige Waren des periodischen Bedarfs (insbesondere Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Haushaltswaren) sowie Aktionsartikel, die zugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Einfahrten.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche soll künftig 1.200 m² nicht überschreiten dürfen. Als Verkaufsfläche gilt dabei der Verkaufsraum einschließlich Kassenzone und Kassenvorzone (Packzone). Nicht als Teil der Verkaufsfläche gilt jedoch ein Windfang im Eingangsbereich.

Um eine missbräuchliche Nutzung des Planungsrechts auszuschließen (Bau zweier unabhängiger Gebäude mit jeweiliger Ausschöpfung der maximal zulässigen Verkaufsfläche) wird anstelle einer absoluten Obergrenze eine Verkaufsflächenzahl festgesetzt. Die Verkaufsflächenzahl gibt die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche an. Die Verkaufsflächenzahl wurde so ermittelt, dass sich im Ergebnis wiederum eine maximal zulässige Verkaufsfläche von rund 1.200 m² ergibt. Die maßgebende Baugrundstücksfläche ergibt sich abschließend aus der im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietsfläche mit ca. 7.880 m² ($7.880 \text{ m}^2 \times \text{VFZ } 0,153 = 1.206 \text{ m}^2$ max. zulässige Verkaufsfläche). Gegenüber dem genehmigten Bestand ergibt sich damit eine Erweiterungsmöglichkeit um ca. 350 m² Verkaufsfläche, die eine Anpassung des Einzelhandelsbetriebs an veränderte Markt- und Rechtsanforderungen ermöglicht.

8.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Der östliche Teil des Planungsgebietes wird aufgrund der Charakteristik der bestehenden Betriebe als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Da das Gewerbegebiet im Süden an gemischt genutzte Flächen angrenzt, erfolgt jedoch zur Vermeidung städtebaulicher Spannungen gegenüber der in den gemischt genutzten Flächen vorhandenen Wohnnutzung eine grundlegende Einschränkung der im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe hinsichtlich der Intensität der zulässigen Emissionen. Dies geschieht über die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, in dem nur Betriebe zulässig sind, die im Sinne des § 6 BauNVO auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Damit wird eine möglichst immissionsverträgliche Zuordnung der Nutzungen zueinander gewährleistet.

Nach Abwägung mit den mit Nutzungsausschlüssen einhergehenden Eingriffen in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer werden im Bereich des einge-

schränkten Gewerbegebietes über die Begrenzung auf „nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe hinaus aufgrund der möglichen Auswirkungen der Nutzungen auf das gesamtstädtische Gefüge oder das unmittelbare Umfeld weitere Nutzungsausschlüsse vorgesehen.

Folgende weitergehenden Regelungen werden für erforderlich erachtet:

Einzelhandel

Erfahrungen in vielen Kommunen zeigen, dass es im Umfeld von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen kommen kann, die unabhängig von der Frage der Großflächigkeit aufgrund der zu erwartenden Agglomerationswirkung zu einer Schwächung der Ortszentren führen kann.

Zum Schutz vor städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklungen erfolgt daher ein Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe.

Mit dem Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen somit insbesondere nachteilige Auswirkungen auf das Stadtzentrum und die räumliche Verteilung des Lebensmitteleinzelhandels in Sinsheim vermieden werden.

Die Abgrenzung der Sortimente in nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auf der einen Seite und in nicht-zentrenrelevante Sortimente auf der anderen Seite ergibt sich aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Sinsheim (Imkomm, September 2013). Es wird auf die darin enthaltene Begründung der Zuordnung zu den einzelnen Kategorien verwiesen.

Zulässig bleibt nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel. Ein vollständiger Ausschluss jeglicher Einzelhandelsnutzung ist städtebaulich nicht geboten, zumal dies die tatsächlichen Nutzungsstrukturen im Planungsgebiet nicht ausreichend berücksichtigen würde (bestehendes Zoofachgeschäft).

Für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel wird entsprechend den Erfordernissen des Einzelhandels ausnahmsweise ein Rand- oder Ergänzungssortiment mit zentrenrelevanten Sortimenten von 10 % der Gesamtverkaufsfläche zugelassen. Die Begrenzung auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche ergibt sich aus den raumordnerischen Vorgaben des Ziels 1.7.3.3. des künftigen Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

Zugelassen werden weiterhin Einzelhandelsnutzungen in Verbindung mit Tankstellen, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die nicht für Einzelhandel genutzte Betriebsfläche dominiert. Damit wird örtlichen Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit offen gehalten, in ihren Betrieb ggf. eine Verkaufsmöglichkeit zu integrieren. Weiterhin erfolgt damit eine planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Tankstellenshops, der als integrierter Teil einer Tankstelle städtebaulich grundsätzlich nicht in

Frage gestellt werden soll, zumal ansonsten der Bestand der Tankstelle selbst gefährdet wäre.

Auch ein Werksverkauf von im Gebiet hergestellten Waren mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente bleibt zulässig. Da es sich bei einem Werksverkauf per Definition um eine dem Produktionsbetrieb untergeordnete Nutzung handelt und die Sortimentstiefe auf die standortproduzierten Waren beschränkt ist, ist eine weitere Beschränkung der Verkaufsfläche nicht erforderlich. Eine Beeinträchtigung des Einzelhandelsbesatzes in den zentralen Versorgungsbereichen von Sinsheim ist aufgrund der eingeschränkten Sortimentstiefe nicht zu erwarten.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden im Gewerbegebiet nicht zugelassen, da diese Nutzungen sinnvollerweise im Ortszentrum anzusiedeln sind. Gerade Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke stärken durch die sich ergebenden möglichen Synergieeffekte die Funktion eines Zentralen Versorgungsbereichs bzw. Ortskerns. Andererseits führen diese Nutzungen zu einer Schutzbedürftigkeit vor Immissionen, die gerade in einem Gewerbegebiet Konflikte erwarten lassen würden.

Für einen Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke wird keine städtebauliche Erforderlichkeit gesehen.

Vergnügungsstätten

Neben dem generellen Ausschluss von im Sinne von § 8 BauNVO „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ im eingeschränkten Gewerbegebiet werden Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

Dieser Ausschluss ist erforderlich, da sich die genannten Nutzungen aufgrund der besonderen Eigenart dieser Betriebe nachteilig auf die umgebenden Nutzungen auswirken können. Das Auftreten dieser Nutzungen kann einen Trading-down-Effekt auslösen, womit das Gebiet selbst sowie das nähere Umfeld an Attraktivität verlieren kann.

Neben einer unmittelbaren Störung des südlich angrenzenden Wohnumfeldes sind Vergnügungsstätten auch dazu geeignet, die Wertigkeit eines angrenzenden Wohnbereiches abzusenken. Wohnstandorte in unmittelbarer Nähe von Vergnügungsstätten werden häufig gemieden. Zudem besteht die Gefahr, dass im Umfeld von Vergnügungsstätten ein Angstrraum entsteht.

Zur näheren Begründung wird auf das "Konzept zum Umgang mit Vergnügungsstätten und Bordellen in der Gesamtstadt Sinsheim", das vom Gemeinderat am 25.03.2014 beschlossen wurde, verwiesen.

Wohnungen

Ein grundsätzlicher Ausschluss von Wohnungen wird nicht für erforderlich erachtet. Vielmehr gelten die allgemeinen Bestimmungen des § 8 BauNVO. Wohnungen sind somit nur ausnahmsweise und nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft.

Auch im unbeplanten Innenbereich ergab sich bislang bereits eine Versiegelungsmöglichkeit in der genannten Größenordnung.

Somit ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung des Grundstücks. Zur Klarstellung wird allerdings geregelt, dass eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig ist.

Um die Errichtung übergroßer Gebäude zu verhindern, wird anstelle einer Geschoßflächenzahl eine maximal zulässige Geschossfläche von 2.000 m² entsprechend der konkret geplanten Gebäudegröße – zur Ermöglichung geringfügiger Erweiterungen für Lager- oder sonstige innerbetrieblichen Räume angemessen aufgerundet – festgesetzt. Ergänzend wird die Geschossigkeit auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt.

Zur Begrenzung der zulässigen Höhenentwicklung am Ortsrand werden zudem die maximal zulässige Wandhöhe sowie die maximal zulässige Firsthöhe – ausgehend vom heutigen Gebäudebestand - eingeschränkt.

8.2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Wie im Sondergebiet wird auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet die Erforderlichkeit gesehen, die maximal zulässige Gebäudegrundfläche einzuschränken. Da hier der Umgriff der Grundstücke jedoch nicht abschließend regelbar ist und somit kleinere Grundstücke als heute vorhanden entstehen können, erfolgt keine Regelung über eine Einschränkung der Geschossfläche, sondern durch eine Begrenzung der GRZ auf 0,6.

Zum Ausgleich wird klarstellend festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, für Nebenanlagen sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch

die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist.

Damit erfolgt gegenüber den bislang gegebenen Baurechten nach § 34 BauGB keine relevante Einschränkung. Der Stadt ist allerdings bewusst, dass zumindest im Bereich der Tankstelle die Vorgabe einer Gesamtversiegelung von maximal 0,8 bereits im Bestand überschritten ist. Eine planungsrechtliche Absicherung dieses Bestandes ist städtebaulich aufgrund der damit einhergehenden gestalterischen und ökologischen Beeinträchtigungen jedoch nicht vertretbar.

Die Höhenregelungen werden analog zum Sondergebiet getroffen. Um den spezifischen betrieblichen Anforderungen Rechnung zu tragen, ist geregelt, dass die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen für Sonderbauteile oder –bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) überschritten werden darf. Aufgrund der damit einhergehenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist klargestellt, dass die Regelungen für Sonderbauteile und –bauwerke nicht auf Werbeanlagen anwendbar ist.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

8.3.1 Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“

Die überbaubare Grundstücksfläche wird eng an das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung, hier speziell an die maximal zulässige Geschossfläche, angebunden und daher auf den südöstlichen Teil des Grundstücks begrenzt.

Eine Festsetzung zur Bauweise entfällt, da hierfür angesichts der engen Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche keine Erforderlichkeit besteht.

8.3.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch ohne eine Begrenzung der maximalen Gebäudelänge.

Die überbaubaren Grundstücksflächen erlauben eine flexible Nutzbarkeit der Grundstücksflächen. Um den bisherigen Charakter des Gebietes mit einer deutlich von den Straßenkanten zurückgesetzten Bebauung zu erhalten, wird entlang der umgebenden Straßen ein Abstand von 8 m vorgesehen. Die bestehende Bauflucht der südlich folgenden Bebauung an der Steinsfurter Straße wird damit aufgegriffen. Nur im Bereich der bestehenden Tankstellenüberdachung wird dieses Maß auf 5 m reduziert.

Zur südlichen Grenze wird ein Mindestabstand von 5 m vorgegeben, um eine erdrückende Wirkung auf das angrenzende Wohnbaugrundstück von vorne herein zu vermeiden. Zur östlichen rückwärtigen Grenze des Flurstücks 8927 ergibt sich der Abstand von 8 m aus dem dort verlaufenden Hauptabwasserkanal.

8.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

Stellplätze sowie Garagen und Nebenanlagen werden im Gewerbegebiet auf den gesamten Grundstücksflächen zugelassen und sind somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Sondergebiet erfolgt eine räumliche Eingrenzung auf den bisherigen Bestand. Damit soll insbesondere gewährleistet werden, dass Stellplätze nicht unmittelbar entlang der angrenzenden Straßen sowie im östlichen Grundstücksbereich errichtet werden können.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Für das Planungsgebiet besteht bereits eine gesonderte „Satzung über Werbeanlagen“ für den Ortsteil Steinsfurt nach § 74 LBO aus dem Jahr 2007. Die darin enthaltenen Vorgaben zu Werbeanlagen sollen beibehalten bleiben.

Über Werbeanlagen hinaus wird kein weiterer Regelungsbedarf für örtliche Bauvorschriften gesehen. Daher erfolgt keine parallele Aufstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan. Die bisherige „Satzung über Werbeanlagen“ bleibt jedoch auch für den Bereich des Planungsgebietes gültig.

8.6 Immissionsschutz

Das Baugesetzbuch gibt einer Gemeinde die Möglichkeit, bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Zugleich können jedoch nur Festsetzungen getroffen werden, die städtebaulich erforderlich sind.

Als städtebaulich erforderlich kann eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schützenswerten Immissionsorten betrachtet werden. Diese Zielvorgaben können jedoch mangels geeigneter Rechtsgrundlage nicht eigenständig festgesetzt werden.

Bei einer gewerblichen Anlage können die zur Erreichung der Immissionsrichtwerte erforderlichen baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen nur in Bezug auf die konkrete Anlage festgelegt werden. Die Festlegung auf bestimmte baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan ist daher im Regelfall nicht möglich und zudem auch aufgrund des sich wandelnden Stands der Technik nicht sachgerecht.

In Bezug auf Schall besteht die Möglichkeit der Festsetzung von Emissionskontingenten auf Grundlage eines Geräuschkontingentierungskonzepts nach DIN 45691. Im vorliegenden Fall ist ein solches Konzept jedoch nicht sinnvoll, da das Planungsgebiet bereits weitestgehend bebaut ist und die TA Lärm auch unabhängig von Festsetzungen in einem Bebauungsplan im Genehmigungsverfahren anzuwenden ist.

Gesonderte Festsetzungen zum Immissionsschutz werden daher im Bebauungsplan nicht getroffen. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass die Einhaltung der maßgebenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen im Einzelgenehmigungsverfahren gewährleistet wird.

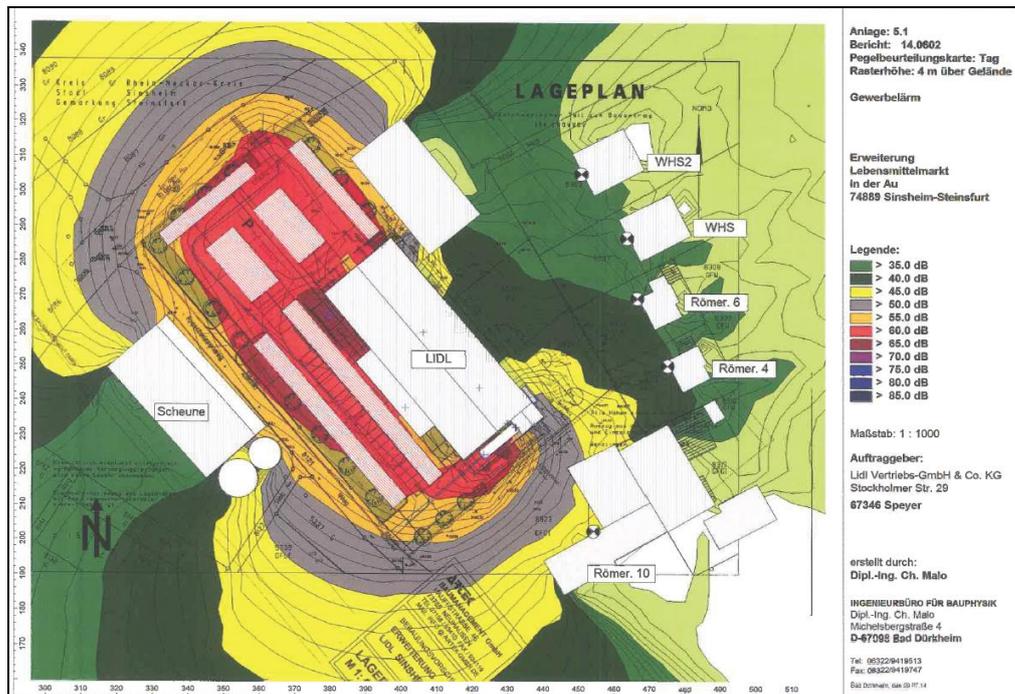
In Bezug auf die geplante Erweiterung des Einzelhandelsmarktes wurde die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bereits im Vorgriff auf das Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Gemäß dem „Schalltechnischen Untersuchungsbericht - Berechnung der Geräuschemissionen des bestehenden LIDL-Lebensmittelmarktes, In der Au in 74889 Sinsheim-Steinsfurt inklusive der geplanten Erweiterung und Beurteilung der Geräuschemissionen an den nächstgelegenen Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft nach TALärm“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 09.07.2014, unterschreiten die prognostizierten Beurteilungspegel sowohl am Tage als auch in der ungünstigsten Nachtstunde die nach TALärm geltenden reduzierten Immissionsrichtwerte.

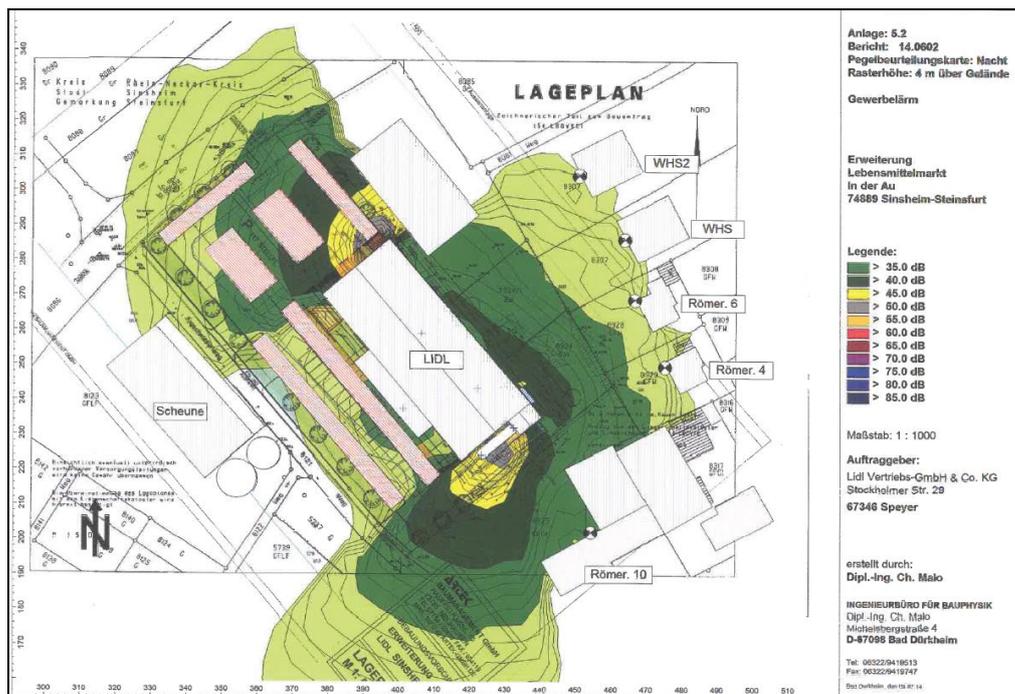
Die Schutzwürdigkeit der Umgebungsbebauung wurde dabei unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen, aber auch der Darstellung im Flächennutzungsplan, als Mischgebiet festgelegt.

Eine Vorbelastung durch Fremdgeräusche im Sinne der TALärm war an allen betrachteten Immissionsorten zu berücksichtigen. Auf diese Immissionsorte wirken die Betriebsgeräusche der Gewerbebetriebe im Süden und der Tankstelle im Nordosten ein. Daher wurden entsprechend den Vorgaben der TA Lärm die vom Einzelhandelsmarkt alleine einzuhaltenden Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) abgesenkt.

Der maßgebliche Immissionsort im Tag- und Nachtzeitraum ist das Gebäude Alte Römerstraße 10. 2. OG. Hier wird der geltende, reduzierte Immissionsrichtwert im Tagzeitraum um 4,6 dB und im Nachtzeitraum um 1,8 dB unterschritten.



Gewerbelärmemissionen erweiterter Einzelhandelsmarkt am Tag (6:00 – 22:00 Uhr). Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 09.07.2014



Gewerbelärmemissionen erweiterter Einzelhandelsmarkt lauteste Nachtstunde (22:00 – 6:00 Uhr). Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 09.07.2014

8.7 Verkehr

Ausbauerfordernisse an den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen infolge der Planung ergeben sich nicht. Daher werden die Straße „In der Au“ und der Froschwiesenweg entsprechend ihres Bestandes festgesetzt.

Um nachteilige Auswirkungen von Grundstückszufahrten auf das öffentliche Straßennetz zu vermeiden, werden in den Knotenpunktsbereichen Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten festgesetzt.

8.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes kann über das bestehende Leitungsnetz gewährleistet werden. Ausbauerfordernisse ergeben sich nicht.

Am östlichen Rand der Flurstücke 8924, 8924/1 und 8927 (südlicher Teil) verläuft ein Abwasser-Hauptsammler. Dieser kann nicht überbaut werden. In der Planzeichnung ist der Leitungsverlauf nachrichtlich dargestellt.

8.9 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Das Planungsgebiet ist bislang dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen. Somit ist von einer Bebauungsmöglichkeit entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO auszugehen, zumal diese Werte bereits im Bestand erreicht bzw. überschritten werden. Die derzeit maximal zulässige Versiegelung beträgt somit 80 % der Grundstücksfläche ($GRZ_{max} = 0,8$).

Somit werden durch den Bebauungsplan die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber dem bisherigen Baurecht nicht ausgeweitet. Ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

Ungeachtet dessen werden zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Planungsgebietes folgende Maßnahmen vorgesehen:

- 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.
- Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die nach

Rechtskraft des Bebauungsplans neu angelegt werden, ist – vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - breitflächig über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen. Nur Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können, sind in die Kanalisation abzuleiten.

- Stellplatzflächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu angelegt werden, sind – soweit nicht wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange entgegen stehen – wasserdurchlässig zu befestigen.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wird sichergestellt, dass die Umweltsituation auch bei einer weiteren baulichen Verdichtung innerhalb des Planungsgebietes sich nicht über Gebühr verschlechtern wird. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können daher im Interesse einer Sicherung und einer weiteren wirtschaftlichen Entwicklung von Sinsheim hingenommen werden.

8.10 Artenschutz

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für das Bebauungsplangebiet ist angesichts der bestehenden Flächennutzungen (weit überwiegend Bebauung, Ziergrün) auszuschließen, dass Artenvorkommen in einem Umfang gegeben sind, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, ist angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld ebenfalls auszuschließen.

Bei eventuellen Nutzungsänderungen im südöstlichen Bebauungsplangebiet (derzeitige Freifläche östlich des bestehenden Einkaufsmarktes) ist zu beachten, dass die entstandene Spontanvegetation ein potentielles Bruthabitat für heimische Vo-

gelarten wie z.B. Zaunkönig, Rotkehlchen, Grasmücken, Heckenbraunelle, etc. ist. Deshalb dürfen Eingriffe in diesen Vegetationsbestand nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

8.11 Bodenschutz

Gemäß Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde sind Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Plangebiet nicht bekannt.

Südlich angrenzend an das Sondergebiet besteht ein Altstandort. Die Fläche wurde 2014 orientierend auf Altlasten untersucht. Im Grundwasser fanden sich teilweise erhöhte Schwermetallgehalte, Daher erfolgte im Bodenschutz- und Altlastenkataster eine Einstufung in die Kategorie B-Entsorgungsrelevanz. Sollten im südlichen Randbereich des Sondergebiets Bodenaushubmaßnahmen vorgesehen sein, ist von möglicherweise erhöhten Schwermetallgehalten auszugehen. Anfallende Bodenmassen sind nach Deklarationsanalytik ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im Übrigen reichen die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzrechtes aus, um bei Auftreten bislang unbekannter Bodenbelastungen die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (insbesondere Sanierungsmaßnahmen) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können. Die gebotene Konfliktlösung, die ohnehin unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes in gleicher Weise erforderlich wäre, ist somit rechtlich sichergestellt.

Um die Prüfung der bodenschutzrechtlichen Belange in Einzelgenehmigungsverfahren sicher zu stellen, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei allen bodenrelevanten Bauvorhaben die zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen ist. Weitergehende Maßnahmen oder Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.