

## INHALT

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1    | ALLGEMEINES .....   | 2  |
| 1.1  | Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....                      | 2  |
| 1.2  | Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs .....                | 2  |
| 1.3  | Bebauungsplanverfahren .....                                  | 3  |
| 1.4  | Regionalplan .....  | 3  |
| 1.5  | Flächennutzungsplan .....                                     | 4  |
| 1.6  | Bestehende Bebauungspläne .....                               | 5  |
| 2    | ENTWICKLUNGSKONZEPT .....                                     | 6  |
| 2.1  | Städtebauliche Zielsetzung .....                              | 6  |
| 2.2  | Badewelt Sinsheim .....                                       | 6  |
| 2.3  | Erlebniszentrum Klima und Energie .....                       | 8  |
| 2.4  | Erschließungs- und Stellplatzkonzept .....                    | 8  |
| 2.5  | Ver- und Entsorgungskonzept .....                             | 9  |
| 2.6  | 110kV-Freileitung .....                                       | 10 |
| 2.7  | Lärmschutzkonzept .....                                       | 10 |
| 3    | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....                        | 11 |
| 3.1  | Art der baulichen Nutzung .....                               | 11 |
| 3.2  | Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhe .....                 | 12 |
| 3.3  | Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche .....                | 14 |
| 3.4  | Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....                   | 14 |
| 3.5  | Abgrabungen und Aufschüttungen .....                          | 14 |
| 3.6  | Grundstückszufahrten .....                                    | 14 |
| 3.7  | Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt .....                         | 15 |
| 3.8  | Grünordnung .....   | 15 |
| 3.9  | Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ..... | 15 |
| 3.10 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....                          | 16 |
| 3.11 | Schallschutzmaßnahmen .....                                   | 16 |
| 3.12 | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern ..... | 17 |
| 4    | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....                                | 17 |
| 4.1  | Dächer .....  | 17 |
| 4.2  | Werbeanlagen .....  | 17 |
| 4.3  | Einfriedigungen .....   | 18 |
| 4.4  | Gestaltung unbebauter Flächen .....                           | 18 |
| 4.5  | Führung von Versorgungsleitungen .....                        | 18 |
| 5    | UMWELTBERICHT .....   | 18 |
| 6    | FLÄCHENBILANZ .....   | 19 |
| 7    | KOSTEN .....  | 19 |

## Teil A

### 1 ALLGEMEINES

#### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Süden der Kreisstadt Sinsheim haben in den letzten zehn Jahren mit der Ansiedlung des Stadions und der „Badewelt Sinsheim“ neben einzelnen Gewerbeansiedlungen städtebaulich entscheidende Entwicklungen stattgefunden. Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd - 1. Änderung“ aus dem Jahr 2010 weist hierzu bereits ein „Sondergebiet Hallen- und Wellnessbad“ aus. Aufgrund der weiteren Nachfrage in diesem Segment sollen nun weitere Sondergebiete für Freizeitnutzungen ausgewiesen werden. Damit wird sich die Ausrichtung des Baugebiets grundsätzlich wandeln und in sinnvoller Ergänzung zum benachbarten Stadion und Museum ein Freizeitgebiet entwickeln.

Die Kreisstadt Sinsheim beabsichtigt, den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd“ aus dem Jahr 2009 einschließlich der vorhabenbezogenen 1. Änderung für das Hallen- und Wellnessbad aus dem Jahr 2010 durch eine Bebauungsplan-Neufassung für den gesamten Geltungsbereich (ca. 41,9 ha) zu ersetzen. Anlass für das Bebauungsplanverfahren sind die geplanten Vorhaben „Erweiterung Badewelt Sinsheim“ durch die Wund GmbH und „Neuerrichtung Erlebniszentrum Energie & Klima“ durch die „Klimastiftung für Bürger“, für die jeweils eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll. Auch für weitere teilweise unbebaute Grundstücke ergeben sich durch die Neuausrichtung zukünftig neue Nutzungsmöglichkeiten. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen für das Baugebiet sind auch Neubetrachtungen hinsichtlich der Verkehrserschließung, der Stellplatzorganisation und des Schallschutzes erforderlich.

Der Bebauungsplan wird in einem zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt. Im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind die Auswirkungen der Planung erneut nachzuweisen. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren punktuell geändert werden.

#### 1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Standort des Gewerbe- und Freizeitgebiets befindet sich im Rhein-Neckar-Kreis südlich der BAB A6 auf Gemarkung der Kreisstadt Sinsheim. Das Gebiet liegt unmittelbar westlich des Sinsheimer Stadions.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Trasse der L550 und im Norden durch die Flächen der Tank- und Rastanlage Kraichgau begrenzt. Im Nordosten bzw. Osten grenzen die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „Stadion Sinsheim-Süd“ (rechtskräftig seit 13.12.2007) und „Stellplätze Sinsheim-Süd“ (rechtskräftig seit 13.12.2007) an. Im Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Geltungsbereich überlagert vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd“ (rechtskräftig seit 29.10.2009). Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und umfasst eine Fläche von ca. 41,9 ha.

Südlich des Plangebietes grenzt das Naturschutzgebiet „Feuchtgebiete am Ilvesbach“ mit offenlandkartierten Biotopen an. Ebenso befinden sich offenlandkartierte Biotope

im Bereich der L550 („Feldhecke-Posthörnle-südwestl. Sinsheim“) sowie im Bereich des z.T. im Geltungsbereich verlaufenden Schäfersbruchgraben („Land-Schilfröhricht - Schäfersbruchgraben - südl. Sinsheim“).

Das Baugebiet ist bereits vollständig erschlossen und durch Geländeplanierung für die Bebauung vorbereitet. Die dadurch entstandenen Böschungen an den Rändern des Baugebiets sind gärtnerisch angelegt.

Im Plangebiet befinden sich aktuell bereits folgende Unternehmen

- Badewelt Sinsheim GmbH,
- AVR UmweltService GmbH,
- Interroll Holding AG,
- PARSA Haar- und Modeartikel GmbH

sowie Stellplatzflächen für das Stadion, die Messe und für die Badewelt.

### **1.3 Bebauungsplanverfahren**

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung fand im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein Scoping statt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorgelegt wurde. Das Bebauungsplanverfahren erfolgte nach folgendem Zeitplan:

|                         |   |
|-------------------------|---|
| 29.09.2015              | Aufstellungsbeschluss   |
| 19.12.2015 – 22.01.2016 | Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung   |
| 03.05.2016              | Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen / Offenlagebeschluss |
| 04.05.2016 – 06.06.2016 | Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlage)   |
| 25.07.2016              | Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen / Satzungsbeschluss  |

### **1.4 Regionalplan**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinden die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen.

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.

Die Kreisstadt Sinsheim ist nach Aussage des Regionalplans ein Mittelzentrum mit Anschluss an eine großräumige Entwicklungsachse.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans (vgl. gelbe Markierung Abb. 1) stellt der Regionalplan Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe sowie Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik als übergeordnetes Ziel dar.

An den Geltungsbereich grenzen nördlich ein Umspannwerk und westlich die Landesstraße 550. Südlich grenzen Vorranggebiete für Landwirtschaft überlagert von einem regionalen Grünzug unmittelbar an den Geltungsbereich. Durch die Planungen werden darüber hinaus keine weiteren übergeordneten Planungen, wie z.B. Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren unmittelbar berührt.

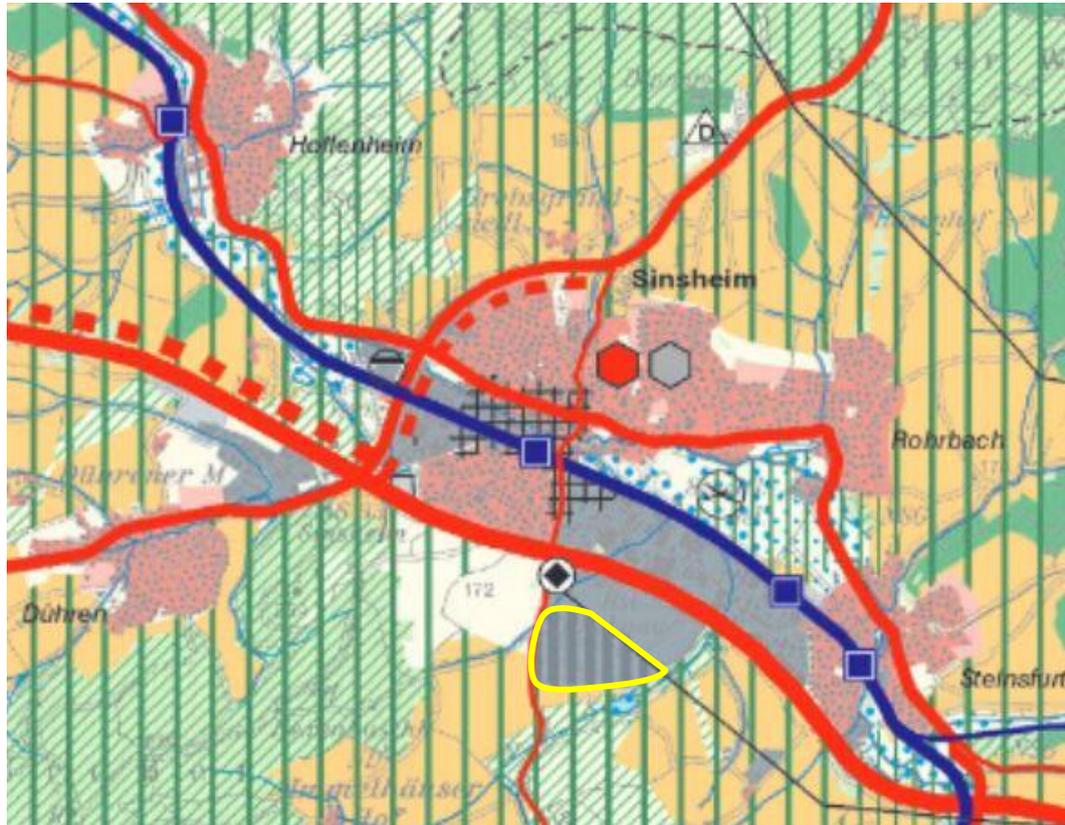


Abbildung 1: Ausschnitt der Raumnutzungskarte des „Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar“ (wirksam seit 06.07.2006); ohne Maßstab

Da durch die vorliegende Planung gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen für insbesondere flächenintensive gewerbliche Betriebe ausgewiesen werden sollen, steht die Planung nicht im Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

## **1.5 Flächennutzungsplan**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt der seit dem 06.07.2006 wirksame Flächennutzungsplan Sinsheim der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Großen Kreisstadt Sinsheim und der Gemeinden Angelbachtal und Zuzenhausen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplans als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Seit der ersten Änderung des Flächennutzungsplans (wirksam seit dem 15.11.2007) wird der nordöstlich angrenzende Bereich als „Sonderbaufläche Stadion“ dargestellt. Seit der Änderung vom 07.07.2011 wird der Bereich der bestehenden Badewelt als „Sonderbaufläche Hallen- und Wellnessbad“ dargestellt.

Der Bebauungsplan kann aufgrund der umfangreichen Sondergebiete nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan

wird deshalb im Parallelverfahren geändert.

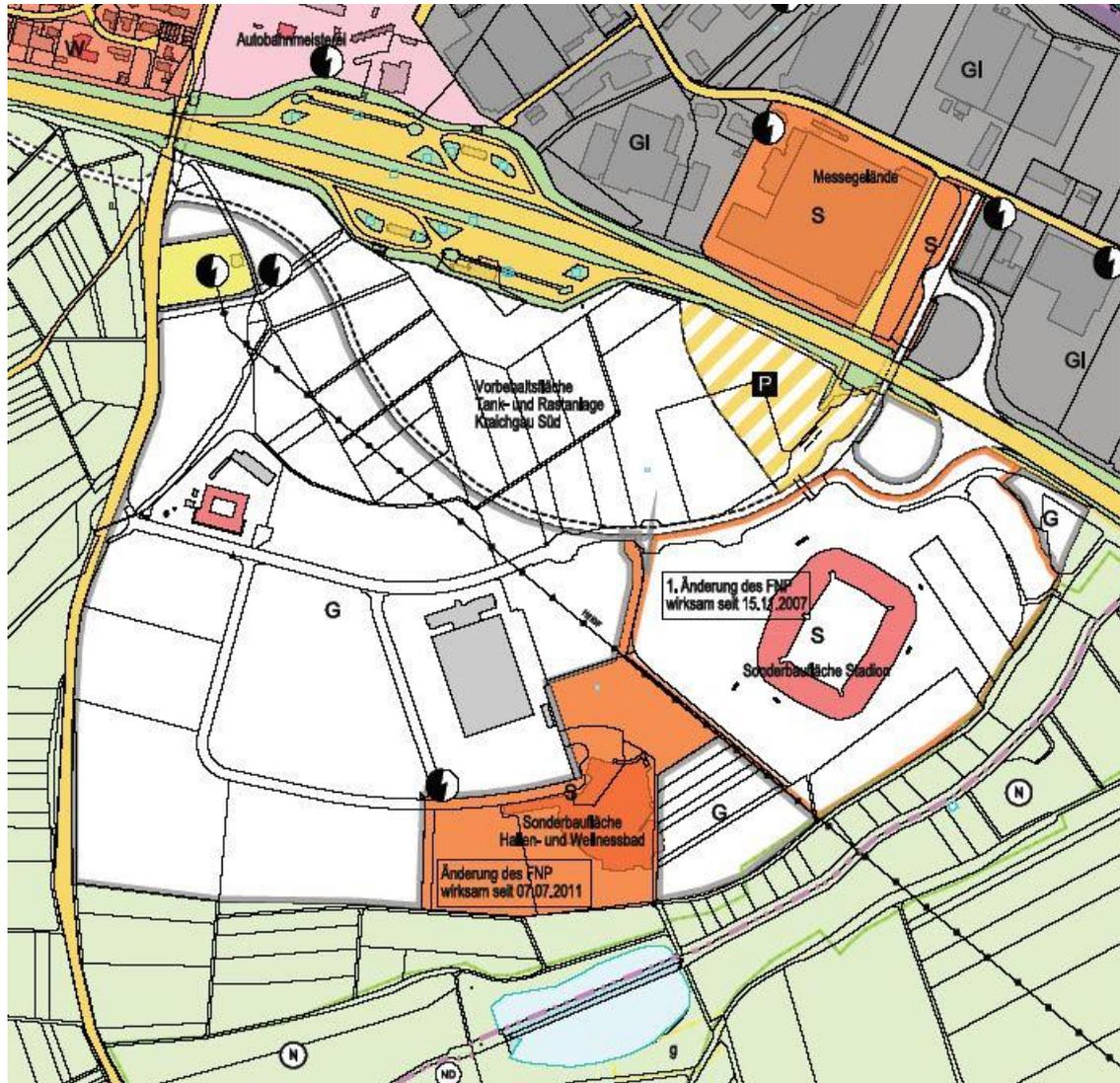


Abbildung 2: Ausschnitt vom Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen (wirksam seit 06.07.2006); ohne Maßstab

## 1.6 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbe- und Freizeitgebiet Sinsheim-Süd“ überlagert den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd“ (in Kraft getreten am 29.10.2009) einschließlich seiner 1. Änderung vollständig.

Die Flächen im Planungsgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd“ sind zum größten Teil als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Eine kleinere Teilfläche (ca. 1 ha) in Nachbarschaft zum Stadion wurde in Konkretisierung der Nutzungen, die innerhalb von gewerblichen Bauflächen zulässig sind (Anlagen für sportliche Zwecke), als Sondergebiet für Sportstätten ausgewiesen. Mit der vorhabenbezogenen 1. Änderung für das Hallen- und Wellnessbad (in Kraft getreten am 21.07.2011) wurde der Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd“ im Teilbereich der Badewelt bereits überplant.

Des Weiteren werden Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Stellplätze Sinsheim-Süd" (rechtskräftig seit 13.12.2007) überplant. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um eine Arrondierung der geplanten Stellplatzflächen bzw. um eine Neuorganisation der Zufahrten zur geplanten südlichen Randstraße im Bereich der Stellplatzflächen.

## **2 ENTWICKLUNGSKONZEPT**

### **2.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Das städtebauliche Konzept der Überplanung sieht vor, den Industrie- und Gewerbestandort zu einem attraktiven Freizeitgebiet und zu einer Adresse für Kurzurlauber zu entwickeln. Vorhandene Synergieeffekte mit dem Museum und dem Stadion sollen genutzt und gestärkt werden.

Entsprechend der konkreten Nachfrage sollen Sondergebiete für die Badewelt und für das Erlebniszentrum Energie und Klima ausgewiesen werden. Darüber hinaus sollen unbebaute Industriegebietsflächen in Gewerbegebietsflächen umgewandelt werden, womit einerseits Gewerbebetriebe zulässig bleiben, andererseits weitere Nutzungen wie z. B. Hotelansiedlungen möglich werden. Dadurch erfahren auch Grundstücke, für die derzeit keine Planungen vorliegen, eine städtebauliche Neuausrichtung und Aufwertung.

Vorhandene Gewerbeansiedlungen müssen im Zuge der Planung respektvoll berücksichtigt und in das städtebauliche Konzept integriert werden. Dabei ist Sorge zu tragen, dass die Betriebsabläufe gesichert und Spielräume für die zukünftige Entwicklung der Betriebe erhalten bleiben.

Durch eine Eingrünung des Gewerbe- und Freizeitgebiets zum Landschaftsraum hin wird eine verträgliche Einbindung des Planungsgebietes in den sensiblen Landschaftsraum gesichert.

### **2.2 Badewelt Sinsheim**

Das Entwicklungskonzept für das Wellness-, Sport- und Erlebnisbad sieht einen umfangreichen Ausbau der Badewelt Sinsheim in mehreren Bauabschnitten vor. Das Bad gliedert sich zukünftig in mehrere Nutzungseinheiten, die einerseits zum Teil technisch-strukturell autark funktionieren und andererseits gemeinsam als funktionale Einheit betrieben werden können und den südlichen Siedlungsrand prägen werden.

Der Bereich des Sportbades dient primär als ganzjährig verfügbare Sportstätte für den Schulunterricht Sinsheimer Kinder und Heranwachsender sowie für Trainingszwecke der Sinsheimer Sportvereine. Das Hallenbad wird auch für die sportliche Betätigung des allgemeinen Publikums geöffnet sein. Bei sozialverträglicher Eintrittspreisgestaltung bietet es ein Schwimmbecken mit 6 Bahnen je 25 Meter, eine Sprunganlage sowie ein Lernbecken. Dem Hallenbad direkt zugeordnet sind ein eigener Umkleidebereich mit Duschen und WC-Anlagen, ein eigener Eingang sowie autarke Wasseraufbereitungs-, Heiz-, Elektro- und Lüftungsanlagen auf dem neuesten technischen Stand. Das Hallenbad dient dazu, Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge zu erfüllen und bisher dadurch erwirtschaftete Defizite auf den privaten Vorhabensträger zu übertragen. Die autarke technische und funktionale Anordnung sichert für die Kreisstadt Sinsheim darum auf unbegrenzte Zeit bestimmte Ein- und Durchgriffsrechte.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 7 von 19

Der Bereich des Wellnessbades dient der Gesundheitsvorsorge, der Naherholung und der Freizeitgestaltung. Zentrales Element ist die Badelandschaft, die als tropische Lagune in einem üppig und natürlich bepflanzten Palmenhain gestaltet ist. Die Badelandschaft teilt sich in einen Vitalbereich und eine textilfreie Saunalandschaft. Die Badelandschaft ist in einem weitestgehend transparent gestalteten Gebäude mit Glasdach angeordnet. Neben einem vielfältigen Saunaangebot enthält die Badelandschaft verschiedenste therapeutische Heilbäder wie z.B. Aminosäurebecken, Calcium-Becken, Selen-Becken, Magnesium-Becken, Jod-Becken und Schwefel-Becken. Großzügige Ruhe- und Liegezonen und Rückzugsräume in der Palmenlandschaft ergänzen diesen Bereich.

Das Erlebnisbad im Westen richtet sich vorwiegend an Familien mit Kindern und soll als eigenständige Einheit entwickelt werden, damit es nachfragegerecht geöffnet werden kann. Kernpunkt des Erlebnisbades ist ein vielseitiges und umfangreiches Rutschenangebot und ein Wellenbad. Das Bad wird mit eigenständigem Liege-, Umkleide- und Sanitärbereich ausgestattet und ist über eine große Parkplatzfläche im Westen und einen eigenen Eingang erschlossen. Ein Verbindungsgang soll ruhesuchenden Eltern den Zugang zum Wellnessbad ermöglichen.

Ergänzend zum Wellnessbad und zum Erlebnisbad soll jeweils auch ein Hotelgebäude errichtet werden. Die Hotels sollen den Gästen einen direkten Zugang zum Bad ermöglichen. Da sich die Verweildauer in vergleichbaren Projekten in den letzten Jahren deutlich erhöht hat, nimmt die Zahl der Badegäste, die auch am Standort übernachten wollen, zu. Um einen wirtschaftlichen Hotelbetrieb zu sichern, sollen sich diese auch an Tagungsgäste adressieren und entsprechende Räumlichkeiten vorsehen.

Die Gebäude werden in Nutzungseinheiten und Brandabschnitte gegliedert und in ihrer Höhe entsprechend gestaffelt. Mit ca. 35 m Gebäudehöhe soll in einem Teilbereich eine geeignete Ausgangshöhe für ein außergewöhnliches Rutschenenerlebnis ermöglicht werden. Die Dachflächen werden begrünt, sofern sie nicht verglast sind.

Der Standort bietet freie Aussicht über den Kraichgau mit interessanter Blickbeziehung zur Burg Steinsberg. Diese Blickbeziehung wird durch Terrassierungen im Innern der Gebäude gestärkt und ist Teil des Entwicklungskonzeptes. Damit wird das Baderlebnis mit dem Landschaftserlebnis Kraichgau in Verbindung gebracht. Die Badewelt wird zukünftig den südlichen Siedlungsrand prägen und sich von der Kulisse eines Industriegebiets deutlich abheben.

Die gegliederten Baukörper werden sich entsprechend dem Bestandsgebäude der Badewelt Sinsheim aufgrund der hochwertigen Architektur, der transparenten Fassadenflächen mit üppiger Bepflanzung im Gebäudeinnern und der attraktiven Freiraumgestaltung gut in das sensible Landschaftsbild einfügen. Trotz der teilweise hohen Gebäudeteile wird sich der Siedlungsrand gegenüber der bislang zulässigen Bebauung mit Industrieanlagen positiv entwickeln.

Die vorhandene Stellplatzfläche im Osten wird ergänzt durch eine zusätzliche und unabhängig erschlossene Stellplatzfläche im Westen, wodurch sich der Verkehr gut verteilen und keine Verkehrsüberlastungen zu erwarten sind. Die Planung schafft bereits die Voraussetzungen für den Bau von Parkieranlagen, für den Fall, dass diese zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich wären.

### **2.3 Erlebniszentrum Klima und Energie**

Mit dem Erlebniszentrum Klima und Energie beabsichtigt die Klima Stiftung für Bürger, die Themen Umwelt, Klima, Erneuerbare Energien und den Schutz der Ressourcen erlebbar darzustellen. Ziel ist es, einem überregionalem Publikum Erlebnis- und Informationsangebote darzubieten, Öffentlichkeits- und Aufklärungsarbeit zu leisten und Kooperationen mit anderen Akteuren zu fördern. Das Erlebniszentrum Klima und Energie soll Plattform verschiedener Akteure werden und hierfür eine Adresse bilden.

Vorgesehen sind Veranstaltungsstätten und Tagungsräume, Ausstellungsräume, Ateliers und Werkstätten, die auch einen Teil des Erlebnisangebotes darstellen. Unter anderem sollen die Gebäudetechnik und Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, erlebbar und für die Versorgung des Erlebniszentrums nutzbar gemacht werden. Für die Besucher steht zudem ein Multifunktionsraum, ein umfassender Außenbereich mit Darstellungen von Umwelt- und Naturthemen, Café und Bistro zur Verfügung.

Die vorhandene Straßenfläche (Stichstraße) wird in das Zentrum integriert und kann als asphaltierte Fläche zur Erprobung alternativ angetriebener Fahrzeuge genutzt werden.

Das Erlebniszentrum ergänzt das Angebot der für den Tourismus, die Naherholung und die Schulbildung attraktiven Sehenswürdigkeiten mit überregionaler Bedeutung wie Messe, Stadion, Museen, Freizeit- und Sporteinrichtungen.

### **2.4 Erschließungs- und Stellplatzkonzept**

Die äußere Erschließung des Baugebiets erfolgt über den Autobahnanschluss "Sinsheim-Mitte" und die Landesstrasse L550 (Schwarzwaldstraße), welche die Verbindung zur Innenstadt und zur B39 herstellt. Entlang der Landesstraße wurden bereits Böschungen hergestellt. Der nach § 22 StrG einzuhaltende 20-Meter-Abstand wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet und liegt fast vollständig innerhalb dieser Grünflächen.

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über die Dietmar-Hopp-Straße, die ursprünglich als erster Abschnitt einer leistungsfähigen Umgehungsstraße geplant wurde. Der Abschnitt wurde mit drei Fahrspuren ausgebaut, so dass die Mittelfahrbahn bedarfsgerecht den Richtungsfahrbahnen zugeschaltet werden kann.

Den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung der Firma Fichtner Water & Transportation zufolge können die durch die Neuplanung zu erwartenden Verkehrsmengen (zusätzlichen Besucherströme) auf dem vorhandenen Straßennetz auch zukünftig leistungsfähig und sicher abgewickelt werden. Dies setzt aber voraus, dass die beiden Parkplätze der Badewelt (Ost und West) separat erschlossen werden.

Aufgrund der vorhandenen Betriebsansiedlung wird sich die Badewelt auch zukünftig in rückwärtiger Lage befinden. Deshalb soll ein weiterer Knotenpunkt auf der Dietmar-Hopp-Straße zur Erschließung der westlichen Stellplatzfläche der Badewelt eingerichtet werden, der einen städtebaulichen Akzent setzt und einen angemessenen Zugang zur westlichen Betriebseinheit der Badewelt (Galaxy) bietet. Der Ausbau erscheint aus heutiger Sicht unproblematisch, da der Stadionverkehr im Wesentlichen in Richtung Osten (Autobahnanschluss) abfließt und die Umgehungsstraßenplanung aus den 90er Jahren nicht weiter verfolgt werden soll.

Im Bereich der Entwicklungsfläche für die Badewelt soll die öffentliche Verkehrsfläche teilweise rückgebaut werden, um eine zusammenhängende Baugebietsfläche in Ver-

bindung mit großzügigen Stellplatzflächen herzustellen. In Abstimmung mit dem vorhandenen Gewerbebetrieb bleibt die Straße Annagrund für die Erschließung des Gewerbebetriebs und für die technische Erschließung des Bades (Anlieferung) erhalten. Ein Teil der Stellplatzflächen im Osten werden weiterhin auch Stadiongästen (ca. 30.000 Zuschauer) und Messebesuchern zur Verfügung stehen. In Ergänzung zu den offenen und mit Bäumen bepflanzten Stellplatzflächen für die Badewelt Sinsheim werden im Sondergebiet bereits Möglichkeiten für den Bau von Parkieranlagen (Parkpaletten) geschaffen.

Die technische Erschließung (Anlieferung) des Sondergebiets „Erlebniszentrum Klima und Energie“ erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche im Westen. Die vorhandene öffentliche Stichstraße dient der Erschließung für den Kundenverkehr. Um die Spielräume für die bauliche Nutzung zu erweitern wird der nördliche Teil in Baugebietsfläche umgewandelt, dennoch kann die asphaltierte Fläche in das Nutzungskonzept integriert werden. Lediglich der südliche Zufahrtsbereich bleibt als öffentliche Verkehrsfläche erhalten, womit der mit Hilfe von Fördergeldern hergestellte Straßenzug unberührt bleibt.

## **2.5 Ver- und Entsorgungskonzept**

Das Baugebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz. Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeführt.

Die Regenwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Die vorhandene Regenwasserkanalisation schließt an das Regenrückhaltebecken im Nordwesten an. Der Gebietsabfluss (Drosselabfluss des Rückhaltebeckens) wurde grundsätzlich von der Wasserwirtschaftsverwaltung für alle Rückhalteanlagen südlich der A6, also RRB-Stellplätze-Süd, RRB Tank- und Rastanlage Süd und dem vorliegenden Becken mit 11,90 l/(s x ha) festgelegt. Bei der Planung des Regenrückhaltebeckens wurden vom Büro Bioplan die Anforderungen an den Retentionsbodenfilter aufgrund einer Punkteberechnung ermittelt, wobei für das Regenwasser aus Industrie- und Gewerbegebieten ein erhöhter Verunreinigungsgrad angesetzt wurde.

Die Entwässerungsanlagen wurden für die Regenwassermengen des gesamten Plangebiets ausreichend dimensioniert. Mit zusätzlichen Ableitungen ist aufgrund der weiterhin geltenden GRZ von 0,8 und aufgrund der zu begrünenden Dachflächen nicht zu rechnen.

Im Sondergebiet SO Badewelt einschließlich der zugeordneten privaten Stellplatzflächen kann u. U. auf einen Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal verzichtet werden. Schon heute erfolgt die Entwässerung der Badewelt über die vorhandenen Außenbecken im Sondergebiet, die das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen und gedrosselt in den Vorfluter Ilvesbach im Süden abgeben.

Sofern und soweit durch die Versiegelung der privaten Stellplatzflächen erhöhte Einleitmengen in den öffentlichen Regenwasserkanal entstehen, kann dies durch Maßnahmen auf dem Grundstück der Badewelt kompensiert werden. Hierbei ist positiv einzustellen, dass die vorhandene Straße „Hummelberg“ im südlichen Abschnitt zukünftig zugunsten des Sondergebietes entfällt, die unverglasten Dachflächen begrünt werden und dass voraussichtlich die Versiegelung im Sondergebiet aufgrund der üppigen Grünflächen nicht ausgeschöpft wird. Kompensationen ergeben sich auch durch die bereits genehmigte Einleitung in den Ilvesbach. Der Nachweis erfolgt im Genehmigungsverfahren bzw. im Rahmen des Entwässerungsgesuchs, bei dem auch der Umgang mit dem Badewasser zu klären ist.

## **2.6 110kV-Freileitung**

Entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft eine 110kV-Freileitung, für die im zeichnerischen Teil ein Schutzstreifen nachrichtlich übernommen wurde. In diesem Bereich können im Sinne des Flächensparens und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger Parkplätze, Parkieranlagen und Lagerflächen realisiert werden. Um Schäden für die Leitungen und Gefahren zu vermeiden, sind die Mindestabstände zu den Leiterseilen und den Masten nach DIN VDE 0210 einzuhalten.

Im Falle einer Leitungsverlegung kann dieser Bereich hochbaulich genutzt werden.

## **2.7 Lärmschutzkonzept**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden zwei schalltechnische Untersuchungen erarbeitet. Diese Untersuchungen beschäftigen sich sowohl mit den Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebiets als auch mit den schalltechnischen Auswirkungen der innerhalb des Plangebiets zulässigen Nutzungen auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets. Beide Untersuchungen treffen neben der Ermittlung und Beurteilung der relevanten Geräuscheinwirkungen auch Empfehlungen hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen.

Bei der Erstellung des Schallgutachtens für den vorliegenden Bebauungsplan durch das Büro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg erfolgte eine enge Abstimmung mit den parallel ermittelten Empfehlungen in Bezug auf Geräusche aus der östlich angrenzenden Rhein-Neckar-Arena, welche im Schallgutachten KOHNEN BERATER & INGENIEURE GMBH & CO. KG erarbeitet wurden.

Wesentliche Empfehlungen der beiden Schallgutachten sind der Ausschluss jeder Art von Wohnnutzungen im gesamten Plangebiet, der Ausschluss von zu öffnenden Fenstern an Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Aufenthaltsräume) und der Einbau fensterunabhängiger schalldämmter Lüftungsanlagen.

Weiterhin werden zum Schutz der Nachbarschaft vor den gewerblichen Schallimmissionen aus dem Plangebiet zusammengestellte Emissionskontingente nach DIN 45691 durch die Gliederung der Gewerbegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften empfohlen. Diese werden aus den Regelungen des genehmigten Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd“ übernommen. Damit werden die vorhandenen Betriebe nicht zusätzlich eingeschränkt.

Für die Umgebung des Plangebiets ändert sich die Verkehrslärmsituation durch eine Realisierung der Planung nicht wahrnehmbar. Entsprechend werden diesbezüglich keine Schutzmaßnahmen im Lärmgutachten vorgeschlagen.

Die Schalltechnischen Untersuchungen sind dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Die empfohlenen Maßnahmen werden im vorliegenden Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich hatten sich entgegen ursprünglichen Erwartungen keine typischen Industriebetriebe angesiedelt, die zwingend der Ausweisung eines Industriegebietes bedurft hätten. Deshalb werden im Bereich der inzwischen angesiedelten Produktionsbetriebe die Baugebiete ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend als Gewerbegebiete festgesetzt. Damit bleiben weiterhin genügend Spielräume für die Entwicklung der produzierenden (flächenintensiven) Gewerbebetriebe gesichert.

Dem Ziel der Bebauungsplan-Neuaufstellung entsprechend soll sich das Gewerbegebiet auch zu einem Freizeitgebiet entwickeln. Zum allgemeinen Lärmschutz und mit Rücksicht auf die schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet werden die übrigen Gewerbeflächen als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) festgesetzt. Bei der Aufsiedlung im Nordwesten (AVR) handelt es sich um eine Verwaltungsnutzung, die diesem Gebietstyp entspricht und als schutzwürdige Nutzung (Büroarbeitsplätze) vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt wird.

Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten stehen der städtebaulichen Zielsetzung eines hochwertigen Freizeitgebiets für Familien entgegen und werden zur Vermeidung von Fehlentwicklungen (Trading-Down-Effekt) ausgeschlossen. Zudem sollen die knappen verbleibenden Flächen für Gewerbe- und Freizeitnutzungen vorgehalten werden. Aus diesem Grund wird auch am Ausschluss von kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Nutzungen festgehalten.

Die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen in Gewerbegebieten wird für den Geltungsbereich ausgeschlossen, damit entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen ein Nutzungskonflikt zwischen gewerblichen Nutzungen sowie der Sport- und Konzertveranstaltungen in der Rhein-Neckar-Arena auf der einen Seite und der Wohnnutzung auf der anderen Seite vermieden werden kann.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm wird durch festgesetzte Emissionskontingente gesichert. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walls oder einer Wand werden aufgrund ihrer geringen Wirkung und aufgrund der Lärmerzeugung im Gewerbegebiet selbst als ineffektiv und unangemessen bewertet und auch aus stadtgestalterischen Gründen abgelehnt.

Insbesondere werden zudem zum Schutz der Nachbarschaft vor den gewerblichen Schallimmissionen aus dem Plangebiet zusammengestellte Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt. Diese werden aus den Regelungen des genehmigten Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd“ übernommen.

Generell sieht das Einzelhandelskonzept der Stadt Sinsheim vor, Einzelhandelsflächen auf den innenstadtnahen Bereich zu konzentrieren. Aus diesem Grund werden Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet stark begrenzt und nur in untergeordneter Form zugelassen. In den Gewerbegebieten und in den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben, damit diese ihre Produkte direkt vermarkten können.

Im Sondergebiet Badewelt sind Einzelhandelsbetriebe nur im Zusammenhang mit der Hauptnutzung Wellness-, Sport- und Erlebnisbad zulässig. Dabei wird berücksichtigt, dass sich diese Einrichtung an die Kunden aus dem großen Einzugsgebiet der Badewelt adressieren wird und damit zu keinen signifikanten Kaufkraftabflüssen aus der In-

nenstadt führen wird.

Das Sondergebiet Badewelt dient der Unterbringung des Wellness-, Sport- und Erlebnisbades mit allen zugehörigen Haupt- und Nebenanlagen. Hierzu gehören die betriebsbedingten Einrichtungen wie Kassen, Umkleiden, Saunen, Rutschen, Innen- und Außenbecken, Verwaltung, Technik, Heizzentrale, Stellplätze, Parkieranlagen etc. ebenso wie das begleitende gastronomische Angebot (Kiosk, Poolbar, Bistro, Schwimmbadgaststätte). Bei einer Anlage dieser Größenordnung sind auch Events und Veranstaltungen allgemeiner Art eingeschlossen. Mit diesen weitreichenden Nutzungsmöglichkeiten sollen der Badewelt große Spielräume für die zukünftige Entwicklung eingeräumt werden, damit der Freizeitstandort durch diese herausragende Einrichtung als Ankernutzer nachhaltig gesichert bleibt.

Aufgrund der zunehmenden Aufenthaltsdauer, die sich teilweise über mehrere Tage erstreckt, werden im Sondergebiet Badewelt auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z.B. Hotel) zugelassen. Mit diesen Übernachtungsangeboten kann sich der Standort zum Reiseziel für Kurzurlauber oder der „Daheimgebliebenen“ entwickeln. Um auch unter der Woche eine hohe Auslastung des Hotelbetriebs zu ermöglichen, werden die Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Tagungsräumen und Wellnessangeboten zugelassen.

Das Sondergebiet Erlebniszentrum Klima und Energie dient der Unterbringung einer Umweltinformationseinrichtung. In Anlehnung an die vorliegenden Konzeption (siehe Ziffer 2.3 Erlebniszentrum Klima und Energie) bietet dieses weitere Sondergebiet weitreichende Nutzungsmöglichkeiten und die notwendigen Spielräume, um das Konzept ggf. an die sich wandelnden Bedürfnisse einer Umweltinformationseinrichtung anzupassen. Das Erlebniszentrum soll ein Kundenmagnet sein und den Tagesgästen einen angenehmen Aufenthalt ermöglichen. Deshalb sind auch gastronomische Angebote in deutlich untergeordnetem Umfang und nur im Zusammenhang mit der Hauptnutzung zulässig. Zusätzlich werden Beherbergungsstätten, soweit diese im Zusammenhang mit dem Erlebniszentrum Klima und Energie betrieben werden und der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sind, für Gruppen wie z.B. Schulklassen zugelassen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhe**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlage. Eine Geschossflächenzahl wird nicht explizit festgesetzt, womit die Obergrenzen nach § 17 BauNVO Anwendung finden.

An der Grundflächenzahl GRZ 0,8 wird in allen Baugebieten entsprechend dem genehmigten Bebauungsplan festgehalten. Sie entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO und dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die Höhe der Gebäude wird gemessen am obersten Punkt des Gebäudes und ist bezogen auf Meter über Normalnull. Der ehemals festgesetzte Bezug zur Verkehrsfläche wird nicht weiter verfolgt, um Auslegungsspielräume und Unklarheiten zu beseitigen. Um dennoch einen (unverbindlichen) Bezug zum Straßenniveau und damit eine Bewertungsgrundlage herzustellen, werden die Straßenhöhen sowie die Gebäudehöhen, die sich in Relation zur Straße ergeben, in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Gebäudehöhen können aufgrund des abschüssigen Geländeverlaufs nur als Orientierungswerte betrachtet werden.

Die festgesetzten Höhen im Geltungsbereich orientieren sich weitgehend an den Höhenfestsetzungen des vorangegangenen Bebauungsplans. Um vorhandene Rechte

nicht einzuschränken, werden die Höhen jeweils aufgerundet. Dies führt aufgrund der höherwertigen Nutzung, der damit einhergehenden anspruchsvolleren Architektur und der festgesetzten Dachbegrünung in den Gewerbegebieten zu keinen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Abweichend davon können die Baukörper im Sondergebiet Badewelt die ursprünglich festgesetzte Industrie-Silhouette stellenweise erheblich überschreiten. Schon heute prägt die Badewelt den südlichen Siedlungsrand und nimmt Bezug auf das sensible Landschaftsbild im Süden. Wie der Gebäudebestand zeigt, handelt es sich dabei um hochwertige Architektur, die aufgrund der Badnutzung einen guten Freiraumbezug herstellt und sich von der Kulisse eines Industriegebiets deutlich abhebt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen im Sondergebiet Badewelt sind entsprechend der geplanten Betriebseinheiten gegliedert. Damit wird eine Höhenstaffelung der Baukörper gesichert. Die gegliederten Baukörper werden sich entsprechend dem Bestandsgebäude der Badewelt Sinsheim aufgrund der hochwertigen Architektur, der transparenten Fassadenflächen mit üppiger Bepflanzung im Gebäudeinnern und der attraktiven Freiraumgestaltung gut in das sensible Landschaftsbild einfügen. Trotz der teilweise hohen Gebäudeteile wird sich der Siedlungsrand gegenüber der bislang zulässigen Bebauung mit Industrieanlagen positiv entwickeln.

Aufgrund der in der Planzeichnung eingetragenen 110kV-Freileitung sowie dessen Maststandorte im Plangebiet ergeben sich durch das zwischen den Maststandorten durchhängte Leitungsseil unterschiedliche maximale Gebäudehöhen. Insbesondere wurde dazu das Leitungsseil zwischen dem Maststandort 21 und Maststandort 20 (weiter südöstlich außerhalb des Plangebietes) genauer betrachtet. Um auch an dieser Stelle möglichst große Entwicklungsspielräume anbieten zu können, werden die maximalen Gebäudehöhen textlich in einer Tabelle gegliedert und in Relation zur Entfernung zu den Maststandorten festgesetzt.

Vor dem Hintergrund, dass für den Gewerbebetreiber der Badewelt eine Verlegung des Maststandortes in Frage kommt, wird zudem gemäß § 9 Abs.2 das sog. bedingte Baurecht festgesetzt. Nach Verlegung der Leitung gilt die maximale Gebäudehöhe wie im benachbarten Baufenster.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile nur auf einer begrenzten Fläche überschritten werden. Damit werden notwendige Spielräume für Technische Anlagen gegeben. Um Solar- und Photovoltaikanlagen einen Vorrang einzuräumen, dürfen diese die festgesetzten Gebäudehöhen auf der gesamten Dachfläche um 1,5 m überschreiten.

Im Sondergebiet Erlebniszentrum Klima und Energie sind als Attraktionen einzelne bauliche Anlagen vorgesehen, die die festgesetzte Gebäudehöhe deutlich überschreiten werden. Diese baulichen Anlagen wie z. B. Besucherturm oder Windrad dürfen eine Höhe von ca. 30 m erreichen. Jedoch werden diese baulichen Anlagen nur an drei in der Fläche begrenzten Standorten im Baugebiet zugelassen, damit das städtebauliche Gesamterscheinungsbild gewahrt bleibt. Um die notwendigen Spielräume für die Grundstücksorganisation und Gestaltung einzuräumen, wird auf eine Fixierung der Standorte in der Planzeichnung verzichtet.

### **3.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

Die festgesetzte abweichende Bauweise orientiert sich an der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen. Dennoch wird klargestellt, dass auch über 50 m lange Baukörper errichtet werden können und somit eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke auch für größere Betriebe gesichert bleibt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster erstrecken sich beinahe über die gesamte Fläche der Baugebiete. Lediglich zu den Grün- und Verkehrsflächen wird eine klein bemessene Abstandszone von hochbaulichen Anlagen freigehalten. Damit werden größtmögliche Spielräume für die Grundstücksorganisation und für die Gestaltung der Freianlagen durch Spielgeräte, Außenrutschen etc. eingeräumt.

Durch untergeordnete bzw. unterirdische Bauteile dürfen die Baugrenzen überschritten werden. Eine unterirdische Überschreitung wirkt sich nicht auf die städtebauliche Form des Vorhabens aus und lässt zugleich notwendige Spielräume z.B. für unterirdische Technikräume oder ähnliches zu. Untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone etc. werden in ihren Überschreitungsmöglichkeiten begrenzt, um dominanten Ausprägungen zu vermeiden, die in Konkurrenz mit dem Hauptbaukörper stehen könnten, und um einen Abstand zum öffentlichen Raum zu wahren.

### **3.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze sind im gesamten Baugebiet – auch außerhalb der Baufenster – zulässig. Zur Klarstellung werden Stellplätze und Nebenanlagen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sowie auf Flächen für Grünordnungsmaßnahmen und ökologische Anpflanzungen ausgeschlossen.

Die Randbereiche zu den Grün- und Verkehrsflächen sollen von hochbaulichen Anlagen frei bleiben. Nebengebäude sowie Carports und Garagen sind deshalb ausschließlich innerhalb der Baufenster zulässig. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die Baufenster nahezu vollständig über die Baugebiete erstrecken.

Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sowie unterirdische bauliche Anlagen sind auch außerhalb der durch Baugrenzen definierten Baufenster zulässig. Damit bleiben technische Anlagen wie Trafos und befestigte Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Anlieferung am Grundstücksrand möglich.

### **3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Um die Standsicherheit der Masten der 110kV-Leitung nicht zu gefährden, dürfen in einem Radius von 10,0 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament Abgrabungen und Aufschüttungen nicht vorgenommen werden.

### **3.6 Grundstückszufahrten**

Die Beschränkung der zulässigen Grundstückszufahrten hat das Ziel, die Beeinträchtigung der straßenbegleitenden Grünstreifen zu minimieren bzw. das Überfahren der Grünstreifen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Um die notwendige Versiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren wird deshalb festgelegt, dass Grundstückszufahrten eine Breite von 15 % der an den öffentlichen Straßenraum grenzenden Grundstückslän-

ge nicht überschreiten dürfen. Neben dem Aspekt der Versiegelungsminimierung, trägt diese Regelung auch dazu bei, dass die für das Erscheinungsbild des „Gewerbe- und Freizeitgebietes“ wichtigen straßenbegleitenden Grünstreifen tatsächlich auch als Grünflächen zu erkennen sind und nicht durch Zufahrten oder Stellplatzerschließungen direkt von der Straße de facto zugebaut werden.

### **3.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Entlang der Dietmar-Hopp-Straße sind Bereiche eingetragen, in denen Ein- und Ausfahrten nicht zulässig sind. Auf diese Weise hat das Sondergebiet „Erlebniszentrum Klima und Energie“ nur zwei Ein- bzw. Ausfahrten und die „Stellplatzfläche für Badewelt“ nur eine Ein- bzw. Ausfahrt an der Dietmar-Hopp-Straße. So wird die Anzahl der potenziellen Ein- und Ausfahrten stark reduziert und damit die Gesamtanzahl der Knotenpunkte an dieser Durchgangsstraße auf ein Minimum begrenzt. Dies dient der Klarheit, Übersichtlichkeit und letztendlich der Sicherheit der Verkehrsabläufe auf der Dietmar-Hopp-Straße.

### **3.8 Grünordnung**

Aus Gründen der Gestaltung, der Minimierung der Eingriffe und zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe werden im Plangebiet grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Die im vorangegangenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wurden weitestgehend übernommen. Hierzu gehören die öffentlichen und privaten Grünflächen einschließlich der Bepflanzungsvorschriften für das Regenrückhaltebecken und zur Randeingrünung. Die Bereiche der Randeingrünung sind weitgehend landschaftlich modelliert und bepflanzt. Dies schließt aber Geländeanpassungen z. B. im Bereich der bestehenden Böschung im Süden und eine anschließende Neubepflanzungen nicht aus.

An den im genehmigten Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegleitgrün und den Straßenbäumen wird weitestgehend festgehalten. Allerdings wurden die festgesetzten Baumstandorte an die realisierte Straßenplanung und Baumpflanzung angepasst.

Auf die Festsetzung von Baumstandorten im Bereich der Stellplatzflächen wurde in der vorliegenden Planung verzichtet, um Spielräume für die Stellplatzorganisation und -optimierung einzuräumen. Dennoch sollen die Stellplatzflächen durch Stellplatzbäume angemessen bepflanzt und gestaltet werden. Dies erfolgt durch textliche Festsetzung, die zugleich neben den Baumpflanzungen eine flächenhafte Mindestbegrünung sicherstellt.

### **3.9 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sollen so weit wie möglich im Geltungsbereich ausgeglichen werden (grünordnerische Maßnahme F3). Diese Ausgleichsfläche F3 im Südosten wurde zugunsten der Erweiterung der Badewelt verkleinert. Der entfallende Ausgleich wurde im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ebenso wie weitere Veränderungen der Eingriffssituation im Plangebiet berücksichtigt und durch externe Maßnahmen kompensiert.

Die gebietsinternen grünordnerischen Maßnahmen sowie die zusätzlich erforderlichen gebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen sind im Einzelnen im Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) erläutert. Ebenso werden die artenschutzrechtlichen Be-

lange im Umweltbericht dargestellt. Die externen Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dach-eindeckungen und Fassadenverkleidungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschich-teter oder anderweitig behandelter Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten bzw. nicht zuletzt unter dem Aspekt des Fleder-mausschutzes sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zu verwenden. Im Rah-men allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein (z.B. LED-Leuchten).

Zum Schutz der Tierwelt sind Abdeckungen von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauteilen kleintier- und vogelsicher auszuführen.

### **3.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Wartung der 110kV-Leitung ist die Fläche R1 mit einem Geh,- Fahr und Leitungs-recht zugunsten des Versorgungsträgers der bestehenden 110 KV-Leitung zu belas-ten.

Die Baugrundstücke nördlich der Dietmar-Hopp-Straße fallen nach Norden ab. Das Regenwasser dieser Grundstücke wird in einem öffentlichen Kanal am nördlichen Ge-bietsrand abgeleitet und dem Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebiets zugeführt. Die Fläche R2 ist deshalb freizuhalten und mit einem Leitungsrecht zugun-ten der Stadt Sinsheim als Träger der Entwässerung zu belasten.

### **3.11 Schallschutzmaßnahmen**

Aufgrund der im Kapitel 2.7 bereits genannten Bewertung und Empfehlungen der bei-den schalltechnischen Gutachten werden folgenden Schallschutzmaßnahmen festge-setzt:

- Ausschluss jeder Art von Wohnnutzung im gesamten Plangebiet,
- Ausschluss von zu öffnenden Fenstern in Übernachtungsräumen von Beher-bergungsstätten,
- Schallschutz der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Aufenthaltsräume) und
- Einbau fensterunabhängiger, schallgedämmter Lüftungsanlagen in Übernach-tungsräume von Beherbergungsstätten.

Der Grund für den Ausschluss der Wohnnutzung sind die schalltechnischen Auswir-kungen der genehmigten Sport- und Konzertveranstaltungen in der Rhein-Neckar-Arena.

Durch die Festsetzung von nicht zu öffnenden Fenstern für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten wird ebenfalls den schalltechnischen Auswirkungen der geneh-migten Sport- und Konzertveranstaltungen in der Rhein-Neckar-Arena Rechnung ge-tragen. Durch den Ausschluss von zu öffnenden Fenstern existieren keine maßgebli-chen Immissionsorte im Sinne des schalltechnischen Regelwerks.

Um künftige Beherbergungsbetriebe nicht ohne zwingende fachliche Notwendigkeit zum Einbau nicht zu öffnender Fenster zu verpflichten, wird als Ausnahme die Mög-

lichkeit festgesetzt, im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass an Fassaden bzw. Teilen von Fassaden der nächtliche Beurteilungspegel bei einer Konzertveranstaltung im Stadion nicht mehr als 55 dB(A) beträgt. In diesem Fall sind an ebendiesen Fassaden bzw. Teilen von Fassaden zu öffnende Fenster in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten zulässig.

Durch die Festsetzung eines erforderlichen Schallschutzes der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Räumen sowie den Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage in Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten wird sichergestellt, dass im Inneren der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

### **3.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Indem vom Grundstückseigentümer zu dulden ist, dass zur Herstellung des Straßenkörpers unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen errichtet werden, wird sichergestellt, dass öffentliche Verkehrsbauwerke bis an die Grundstücksgrenzen heran erbaut werden können.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer**

Zum Schutz des Ortsbildes sind als Dacheindeckung nicht glänzende Materialien zu verwenden. Abweichend davon sind Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen zulässig, um der Energiegewinnung einen Vorrang einzuräumen. Dennoch sollten nach Möglichkeit reflektionsarme Module eingesetzt werden. Ebenfalls zulässig sind Glasflächen und Glasdächer, da diese Ausdruck einer höherwertigen Architektur sind und in der Regel zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes führen. Durch den Ausschluss von glänzenden Dachmaterialien wird die geplante metallische Fassadenverkleidung im Eingangsbereich auf der westlichen gelegenen Teilfläche der Badewelt (Galaxy) nicht ausgeschlossen, sondern kann als glänzende Fassade genehmigt werden.

Glasflächen, Vordächer, technische Aufbauten und die für die Begehung vorgesehene Dachflächen sind nicht zu begrünen und bleiben bei der Berechnung der zu begrünenden Dachflächen unberücksichtigt.

### **4.2 Werbeanlagen**

Werbung soll auffallen, um Aufmerksamkeit zu wecken und zu informieren. Zum Konflikt kommt es, wenn Werbeanlagen in Anzahl, Größe, Farbgebung und Beleuchtung mit den gestaltprägenden architektonischen Elementen der Gebäude konkurrieren und den öffentlichen Straßenraum bzw. den angrenzenden Landschaftsraum dominieren.

Um einen Werbewildwuchs zu vermeiden und um ein verträgliches Ortsbild zu sichern werden deshalb Einschränkungen für die Gestaltung von Werbeanlagen getroffen, ohne den Spielraum der Unternehmen über Gebühr einzuschränken. Insbesondere werden unerwünschte Ausprägungen ausgeschlossen, um ein weitgehend einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.

Zum Schutz des Landschaftsschutzgebietes und des sensiblen Landschaftsteiles im Süden dürfen leuchtende Werbeanlagen ab einer Höhe von 10 m nicht in Richtung

Süden abstrahlen. Dabei wurde berücksichtigt, dass eine Ausrichtung in Richtung Süden im SO Erlebniszentrum zweckmäßig erscheint, bei einer Höhe von unter 10 m aber aufgrund der südlichen Bebauung zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsraumes führt.

Wechselbild-Leuchtelemente wie Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen, Sky-Beamer, Leuchtschlangen sowie Beleuchtungen des öffentlichen Raumes von Privatgrundstücken aus werden ausgeschlossen, da diese Ausprägungen der Leuchtwerbung als besonders störend empfunden werden.

Werbeanlagen an Gebäuden sind in Form, Farbe und Größe auf die Fassade abzustimmen. Sie sollen die Fassade nicht dominieren. Deshalb werden diese in Größe und Ausprägung in Anlehnung an die Ortsbildsatzung eingeschränkt. Zur Sicherung der Freiraumqualität werden auch Werbeanlagen senkrecht zur Fassade sowie freistehende Werbeanlagen in Art und Umfang eingeschränkt. Sie sollen das Straßenbild nicht dominieren und sind deshalb in Größe und Umfang begrenzt, auf Teilbereiche des Grundstücks beschränkt und in koordinierter Form auf dem Grundstück anzuordnen.

#### **4.3 Einfriedigungen**

Zur Sicherung eines attraktiven Straßen- bzw. Landschaftsbildes werden Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Einfriedigungsarten und der Höhe der Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraßen und zum Landschaftsraum hin getroffen. Dabei werden gängige Einfriedigungsarten für Gewerbegebiete berücksichtigt.

Da offene Lagerplätze sich in der Regel negativ auf die Attraktivität des Straßenraumes bzw. des Landschaftsraumes auswirken, sind diese gegenüber dem öffentlichen Straßenraum bzw. dem Landschaftsraum optisch abzuschirmen, soweit dies mit zumutbarem Aufwand möglich ist.

#### **4.4 Gestaltung unbebauter Flächen**

Das Baugebiet soll sich zu einer attraktiven Adresse entwickeln. Deshalb sollen die unbebauten Flächen als Grünflächen oder gärtnerisch gestaltete Fläche angelegt und unterhalten werden.

#### **4.5 Führung von Versorgungsleitungen**

Zur Sicherstellung eines verträglichen Landschaftsbildes dürfen Leitungen nur unterirdisch geführt werden. Ausgenommen hiervon bleibt eine Neuverlegung im Bereich der 110 kV-Trasse als Freileitung möglich.

### **5 UMWELTBERICHT**

Im Vorfeld der Planung fanden artenrechtliche Untersuchungen statt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargelegt und im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurde durch das Büro faktorgruen aus Freiburg ein gemeinsamer Umweltbericht für die Bebauungsplan-Neuaufstellung und für die punktuelle FNP-Änderung erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen.

## BEGRÜNDUNG

Seite 19 von 19

tenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen wurden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

### 6 FLÄCHENBILANZ

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Sondergebiet SO Badewelt                          | ca. 119.300 m <sup>2</sup>       |
| Sondergebiet SO Erlebniszentrum Klima und Energie | ca. 23.427 m <sup>2</sup>        |
| Gewerbegebiete                                    | ca. 120.563 m <sup>2</sup>       |
| Stellplatzflächen                                 | ca. 64.190 m <sup>2</sup>        |
| Private Grünfläche                                | ca. 36.492 m <sup>2</sup>        |
| Öffentliche Grünfläche                            | ca. 31.852 m <sup>2</sup>        |
| Straßenverkehrsfläche                             | ca. 22.915 m <sup>2</sup>        |
| Flächen für Versorgungsanlagen                    | ca. 33 m <sup>2</sup>            |
| <b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>               | <b>ca. 418.772 m<sup>2</sup></b> |

### 7 KOSTEN

Die Kosten für Planung und Erschließung werden vom Veranlasser der Planung getragen. Die Kostenerstattung wurde durch städtebaulichen Vertrag gesichert. Damit verhält sich die Maßnahme für die Stadt kostenneutral.

Stadt Sinsheim

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Oberbürgermeister  
Jörg Albrecht

Der Planverfasser