



**Bebauungsplan „Obere Gärten“  
im Stadtteil Steinsfurt  
der großen Kreisstadt Sinsheim**

**BEGRÜNDUNG**

Teil A – Planungsbericht

Teil B – Umweltbericht

vom 19. September 2012

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL A - PLANUNGSBERICHT</b>	<b>1</b>
<b>1 Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>1</b>
<b>2 Lage im Raum</b>	<b>2</b>
<b>3 Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	3
3.2 Planungsrechtliche Vorgaben	3
3.2.1 Regionalplan Unterer Neckar	3
3.2.2 Flächennutzungsplan	4
3.2.3 Landschaftsplan	7
3.2.4 Bestehendes Baurecht	7
<b>4 Geltungsbereich und Bestandssituation</b>	<b>8</b>
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	8
4.2 Bestandssituation	9
4.2.1 Städtebauliche Situation / derzeitige Nutzung	9
4.2.2 Verkehr	9
4.2.3 Technische Infrastruktur	9
4.2.4 Schallimmissionen	9
4.2.5 Altlasten	10
4.2.6 Natur und Landschaft	10
<b>5 Planungsinhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>11</b>
5.1 Schriftliche Festsetzungen und deren Begründung	11
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	13
5.1.4 Zulässigkeit von Nebenlagen, Stellplätzen und Garagen	13
5.1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	13
5.1.6 Verkehrsflächen	13
5.1.7 Ver- und Entsorgung	14
5.1.8 Grünflächen	15
5.1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich Pflanzbindungen	15
5.1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
5.1.11 Immissionsschutz Lärm	18
5.2 Nachrichtliche Übernahme	18
5.3 Örtlichen Bauvorschriften und deren Begründung	19
5.3.1 Fassaden, Dächer, Materialien, Gärten, Einfriedungen	19
5.3.2 Werbeanlagen	19
5.3.3 Freileitungen	20
5.3.4 Stellplatzverpflichtung	20
5.4 Hinweise	20

<b>6</b>	<b>Zusammenfassung des Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>20</b>

#### **TEIL B – Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung nach § 2a BauGB**

##### **ABBILDUNGEN**

Abbildung 1 Lage im Raum	2
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte	4
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP	5
Abbildung 4: Bestehendes Baurecht und Bestandsschutz	8
Abbildung 5: Das umgebende LSG „Unteres und Mittlers Elsenztal“	10

##### **ANLAGEN**

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Schriftliche Hinweise
- Planzeichnung A 3
- Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und deren Abwägung.
- Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Offenlage nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB und deren Abwägung.

## TEIL A - PLANUNGSBERICHT

### 1 Anlass und Ziel der Planung

Als Mittelzentrum und gewerblicher Schwerpunkt im ländlichen Raum ist es regionalplanerische Aufgabe der Stadt Sinsheim das Produzierende Gewerbe weiterzuentwickeln. Das bedeutet auch Raum zu schaffen für die Erweiterung von Betrieben, die einen höheren Störungsgrad im Sinne einer planungsrechtlichen GI-Festsetzung aufweisen.

Ganz in diesem Sinne wurde am 21.03.2003 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Obere Gärten“ im Stadtteil Steinsfurt gefasst, um der dort ansässigen Firma Alfred Bohn GmbH & Co KG an ihrem Betriebsgelände entlang der Bahnstrecke Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen und diese gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) städtebaulich zu ordnen. Mit Beschluss vom 28.02.2007 wurde im Sinne einer städtebaulichen Gesamtlösung auch der Bereich östliche der Straße „In der Au“ in den Geltungsbereich einbezogen.

Im Zuge der Vorplanungen wurde deutlich, dass zur Standort- und Arbeitsplatzsicherung für die Firmenerweiterung ein Industriegebiet für **flächenintensives Großgewerbe mit großer Baumasse erforderlich ist.**

Die wichtigsten Ziele sind:

- Erhalt und Entwicklung des Betriebes und der damit verbundenen Arbeitsplätze.
- Entwicklung unmittelbar am Standort des Betriebes, am dortigen S-Bahn-Haltepunkt mit Unterführung und unter Einbeziehung einer „Gewerbebrache“ (ehemaliger Schweinemastbetrieb).
- Städtebauliche Integration der bereits erfolgten Firmenerweiterung mit den vorhandenen Bauten / Betrieben und der noch geplanten Erweiterung durch Entwicklung des Baugebietes nach Osten mit einer Abstufung der Nutzungsintensität nach Osten zum Bestand.
- Landschaftliche Integration und Abgrenzung gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet durch Eingrünung und Festsetzung einer Ausgleichsfläche (auch Versickerungsfläche) im Westen.
- Ausnutzung der vorhanden verkehrlichen Erschließung.
- Einhaltung der durch den Gebäudebestand vorgegebenen Gebäudehöhe.
- Keine Wohnnutzung im Bereich westliche der Straße „In der Au“ mit Lärmimmissionen sowohl von der Bahn als auch vom geplanten Industriegebiet.

## 2 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt südöstlich von Sinsheim am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Steinsfurt und umfasst rund 5,7 ha. Es liegt unmittelbar an der Bahnstrecke Heidelberg-Heilbronn auf der Höhe des Haltepunktes Museum / Arena (s. Abbildung 1)



Abbildung 1 Lage im Raum

### **3 Planungsvorgaben**

#### **3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357).

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Gemäß § 2a BauGB wird die Durchführung der Umweltprüfung durch den Umweltbericht als eigenständiger Teil dieser Begründung (Teil B) dokumentiert. Da der Grünordnungsplan (GOP) die wesentliche Grundlage für den Umweltbericht ist, wurde er gemeinsam mit diesem verfasst bzw. in diesen integriert.

#### **3.2 Planungsrechtliche Vorgaben**

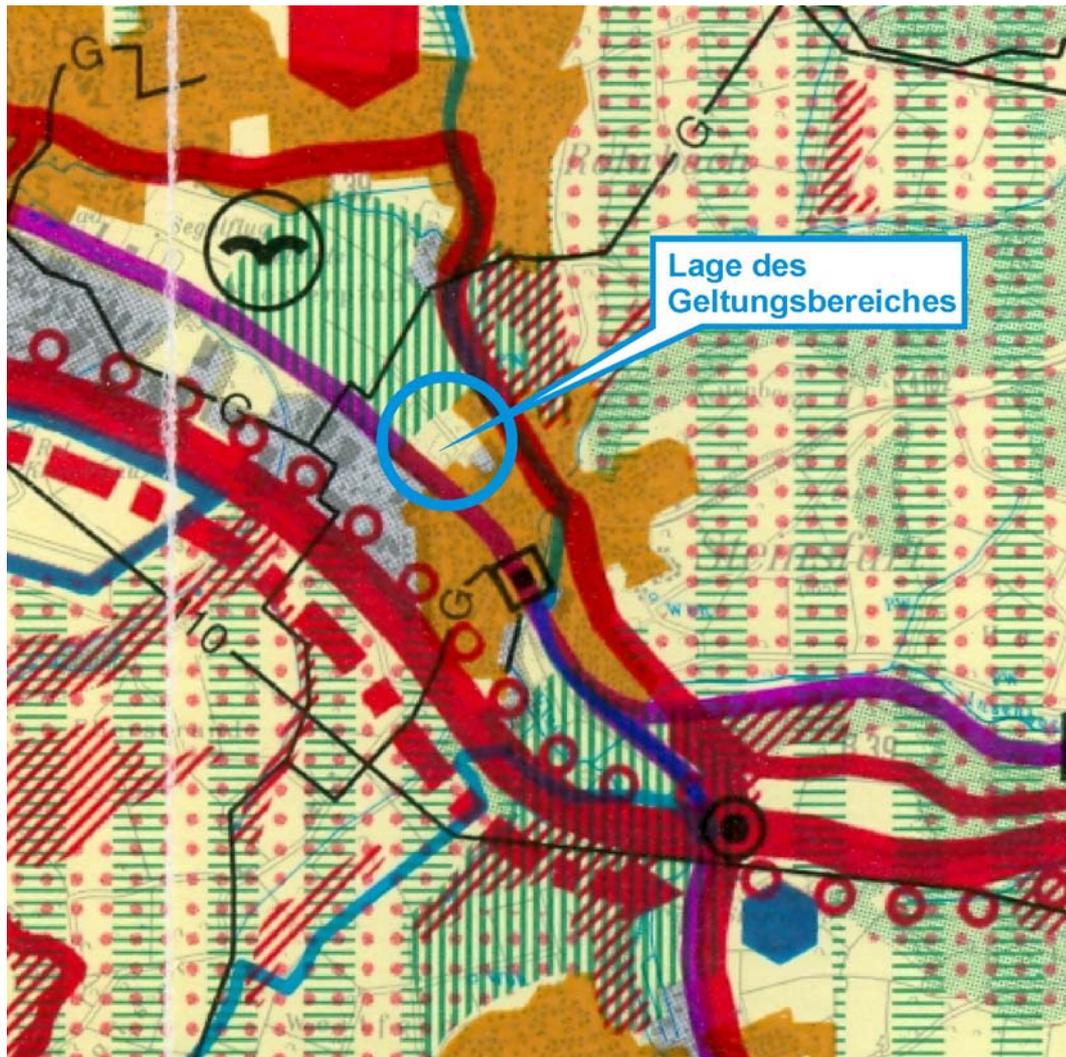
##### **3.2.1 Regionalplan Unterer Neckar**

Die Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplanes Unterer Neckar von 1994<sup>1</sup> stellt das Plangebiet als „Sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum“ dar (s. Abbildung 2. Mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Unteres und mittleres Elsenztal“ beginnt im Westen der Regionale Grünzug/ die Grünzäsur zwischen Sinsheim und Steinsfurt.

Als Mittelzentrum und gewerblicher Schwerpunkt im ländlichen Raum ist es regionalplanerische Aufgabe der Stadt Sinsheim das Produzierende Gewerbe weiterzuentwickeln (S. 68 Regionalplan Unterer Neckar). Das bedeutet auch Raum zu schaffen für die Erweiterung von Betrieben, die einen höheren Störungsgrad im Sinne einer planungsrechtlichen GI-Festsetzung aufweisen (S. 68 Regionalplan Unterer Neckar).

---

<sup>1</sup> Vom Regionalverband Unterer Neckar jetzt Verband Region Rhein-Neckar



**Abbildung 2: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte**  
(Geltungsbereich in blauen Kreis)

### **3.2.2 Flächennutzungsplan**

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Sinsheim (Sinsheim, Angelbachtal, Zuzenhausen) vom 06.07.2006 ist das Plangebiet im westlichen Teil als „Gewerbliche Baufläche“ und im kleineren östlichen Teil als „Mischbaufläche“ dargestellt (s. Abbildung 3).

Im Nordosten wird das Gebiet durch die Kleingärten mit ihrer Erweiterungsfläche begrenzt. Im Nordwesten begrenzt das Landschaftsschutzgebiet „Unteres und mittleres Elsenztal“ das Baugebiet und im Südwesten bildet die Bahnstrecke Heidelberg – Heilbronn, hinter der das Firmengelände der Firma Alfred Bohn GmbH & Co KG liegt, die Grenze. Im Südosten bildete zunächst die Straße „In der Au“ die Grenze bevor durch nachträglichen Beschluss auch die südöstlich angrenzende Innenentwicklungsfläche einbezogen wurde. Mit Errichtung des „Lidl-Marktes“ samt Kundenparkplatz und der angrenzenden ZOO-Handlung sowie der Tankstelle am Kreisel wurde der Ortsrand dort entlang der Straße „In der Au“ neu definiert und es ist städtebaulich sinnvoll diese verbleibende Fläche ebenfalls zu überplanen.

Mit der Darstellung der gewerblichen Baufläche im FNP wird dokumentiert, dass nach Erörterung und Abwägung im FNP-Verfahren ein Baugebiet dort in seiner Abgrenzung mit allen anderen Belangen (u.a. Regionaler Grünzug/ Grünzäsur, Nachbarnutzungen, Segelfluggelände, LSG) grundsätzlich verträglich ist.



**Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP**

Auch die Alternativenprüfung möglicher gewerblicher Bauflächen erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung und ergab, dass dieser Standort zu bevorzugen ist. Die Nähe zu den bestehenden Industriebetrieben, die Bahnstrecke und die vorhandene gute Erschließung sowie die gewerbliche Vornutzung an der Bahn und der aufgegebenen Schweinemastbetriebes für eine mögliche Nachnutzung begründen und rechtfertigen diese Entscheidung.

Zudem ist es keine Angebotsplanung, da der Bedarf belegt ist. Aufgrund der Dringlichkeit hat sich die Firma Alfred Bohn GmbH & Co KG im Vorgriff auf den Bebauungsplan in der FNP-Fläche bereits einen ersten Erweiterungsabschnitt genehmigen lassen. Diese bereits genehmigten Bau- und sonstigen Flächen werden in den Bebauungsplan als Industriegebiet für flächenintensives Großgewerbe mit großer Baumasse lediglich integriert. Dies gilt auch für die bereits genehmigte Ausgleichs- und Versickerungsfläche im angrenzenden LSG und Regionalen Grünzug/ Grünzäsur.

Hinsichtlich der Baugebietsabgrenzungen und der Nutzungsabgrenzungen innerhalb der Baugebiete ist der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf. Erst in der verbindlichen

Bauleitplanung ist unter Berücksichtigung gebietspezifischer und vor allem auch aktueller Gegebenheiten eine Konkretisierung möglich. Inwieweit hieraus das Erfordernis einer parallelen Änderung des FNP erwächst, weil der Bebauungsplan nicht mehr gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt wurde, ist im Einzelfall zu prüfen.

Im Falle der Ausgleichs- und Versickerungsfläche im Nordwesten bedarf es keiner parallelen Änderung des FNP, da sie bereits als Außenbereichsvorhaben genehmigt wurden und da die Darstellung als Landwirtschaftsfläche im FNP Ausgleichsflächen oder Regenrückhalteanlagen und Versickerungsflächen nicht grundsätzlich ausschließt. Im Gegenteil, bei der Projektierung wird man nach Sicherstellung der funktionalen Eignung vorrangig auf Landwirtschaftsflächen zurückgreifen.

Für die Entwicklung des Industriegebietes aus der gewerblichen Baufläche des FNP bedarf es keiner parallelen Änderung des FNP, da ein erster Abschnitt bereits als Außenbereichsvorhaben genehmigt wurde und da eine strikte 1:1 Übernahme aus dem FNP nicht notwendig ist. In gewissen Grenzen darf eine Abweichung erfolgen. Dies gilt für die Gebietsabgrenzung ebenso wie für Art und Maß der (baulichen) Nutzung. Laut Rechtsprechung kann der Bebauungsplan dahingehend abweichen, dass er eine „artverwandte“ Gebietsart festsetzt und diese sich aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung rechtfertigt<sup>2</sup>.

Durch die bestehende Firmenerweiterung des jenseits der Bahn ansässigen Industriebetriebes wurde im Gebiet ein flächenintensives Großgewerbe mit großer Baumasse etabliert. Da noch Erweiterungsbedarf besteht, ist neben der bauplanungsrechtlichen Integration des Bestands als Industriegebiet die Festsetzung noch weiterer Flächen als Industriegebiet erfolgt. Teilflächen bleiben jedoch Gewerbegebiet.

Im Südosten wird durch die geplante Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes von der Darstellung als Mischgebiet im FNP abgewichen. Die Abweichung wird wie folgt begründet:

1. Die Festsetzung als Mischgebiet mit entsprechendem Wohnnutzungsanteil würde zu Konflikten mit den Lärmemissionen der benachbarten Bahnlinie und des an der Bahn ansässigen Fuhrunternehmens führen, deren Bewältigung baurechtlich schwierig sind und die, soweit aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, Kosten verursachen, die in keinem Verhältnis zur geringen Baugebietsgröße stehen. Daher soll das Wohnen, wie in Gewerbegebieten nach § 8 Absatz 3 BauNVO möglich, nur ausnahmsweise zugelassen werden.
2. Mit der Ausweisung als Industriegebiet und Gewerbegebiet gegenüber ist eine Zunahme des Verkehrsaufkommens verbunden. Alle Verkehrsströme fließen über den Knotenpunkt an diesem Baugebiet. Auch dies begründet die Abkehr vom ursprünglich geplanten Mischgebiet.
3. Städtebaulich wird zudem die Entwicklung aufgegriffen, die die unmittelbar entlang der Straße „In der Au“ gelegenen und im FNP als Mischbauflächen dargestellten Flächen genommen haben. Hier wurde beim Auffüllen der Bauflächen entlang der

---

<sup>2</sup> RN 11 zu § 8 BauGB; Kommentar BauGB; Ernts, Zinkhahn, Bielenberg; Lfg. 63 April 2000,

Straße ein Discounter (Lidl), eine ZOO-Handlung, eine Tankstelle und eine große Landwirtschaftshalle aber keine Wohnnutzung etabliert.

Daher soll in der letzten verbliebenen Lücke an der Straße „In der Au“ keine Mischgebietsnutzung zugelassen werden, dessen Wohnnutzungsanteil im Widerspruch zur eingetretenen Entwicklung steht. Gleichzeitig ist mit Rücksicht auf die umgebene Nutzung aber nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet geplant, dessen gebietseigene Störungen dadurch begrenzt werden, dass nur solche Gewerbebetriebe zugelassen werden, die analog zur Regelung für Mischgebiete nach § 6 BauNVO, das Wohnen nicht wesentlich stören.

Eine Änderung des FNP im Parallelverfahren wird vor diesem Hintergrund als nicht erforderlich angesehen.

### **3.2.3 Landschaftsplan**

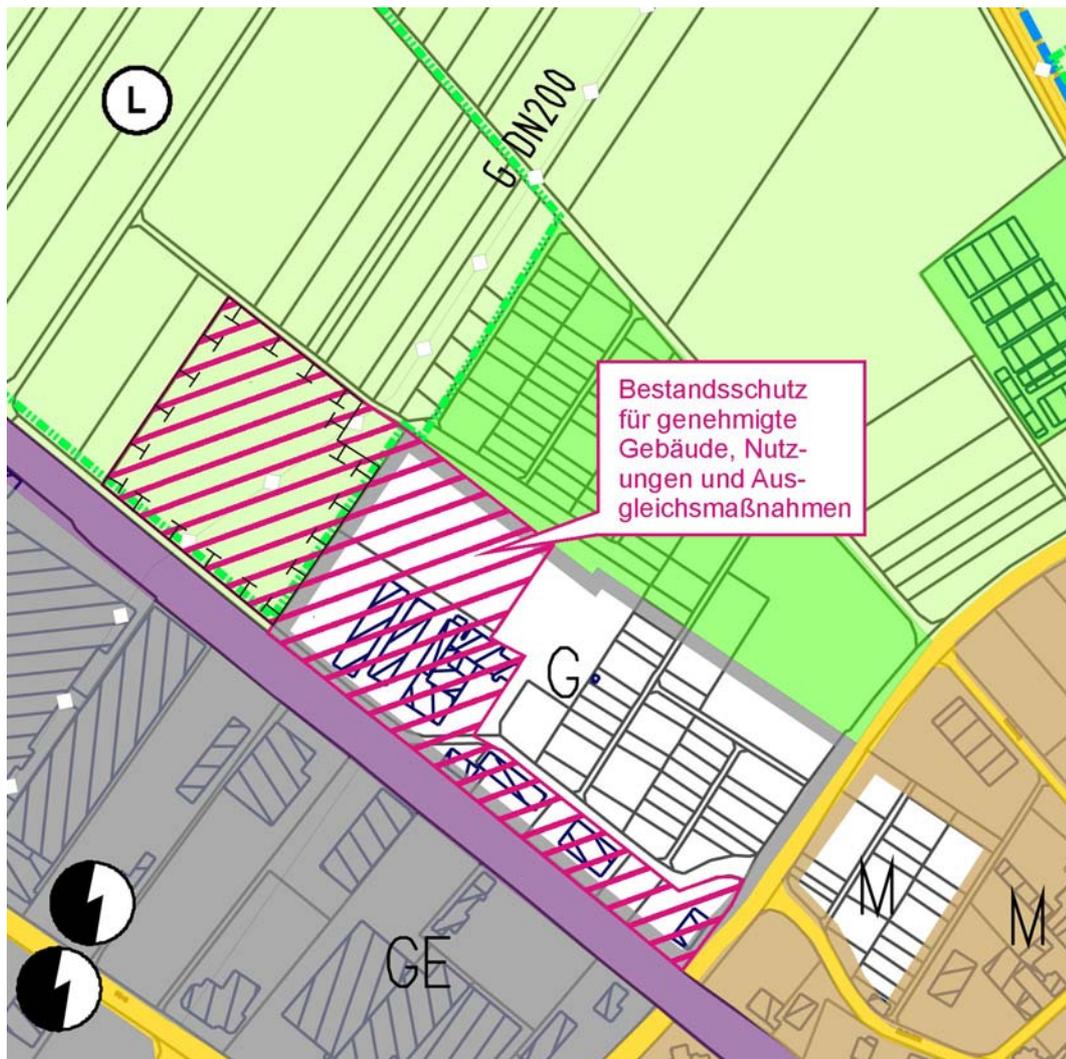
Der Landschaftsplan (LP) der vVG Sinsheim von 2005 hat im Sinne der Umweltprüfung die im Flächennutzungsplanverfahren diskutierten alternativen Siedlungsentwicklungsflächen landespflegerisch beurteilt (einzelne „Steckbriefe“ im Anhang des LP). Die Beurteilung der Baufläche St 4 „Obere Gärten“ ist in den Abwägungsprozess der Flächennutzungsplanung eingeflossen. Da die Baufläche für den Erhalt und die Entwicklung der Firma Alfred Bohn GmbH & Co KG unverzichtbar ist, wurde sie in den FNP aufgenommen. Die Fläche blieb aber auf das für die absehbare Firmenentwicklung erforderliche Maß beschränkt und erhielt eine städtebaulich und erschließungstechnisch sinnvolle Abgrenzung. Soweit es mit der angestrebten Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet vereinbar ist, werden auch die im LP vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen umgesetzt

- Aufstellung eines Grünordnungsplanes
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Wasserrückhaltung im Gebiet
- Ein- und Durchgrünung
- Gestaltungsmaßnahmen

### **3.2.4 Bestehendes Baurecht**

Für die bestehende Bebauung zwischen Bahnstrecke und „Alter Römerstraße“ besteht Bestandsschutz. Da die aktuelle Nutzung Gewerbe/Handwerk ist, wird durch die Überplanung als Gewerbegebiet keine weitergehende Nutzung ermöglicht, so dass auch keine Eingriffs-Ausgleichbetrachtung erforderlich ist.

Im westlichen Teil wurde aufgrund der Dringlichkeit im Vorgriff auf den Bebauungsplan die erste Firmenerweiterung als flächenintensives Großgewerbe mit großer Baumasse noch im Außenbereich genehmigt, so dass auch die dortigen Gebäude, Nutzungen und Ausgleichsmaßnahmen Bestandsschutz haben. Auch hier wird durch die Überplanung keine weitergehende Nutzung ermöglicht, so dass keine Eingriffs-Ausgleichbetrachtung erforderlich ist.



**Abbildung 4: Bestehendes Baurecht und Bestandsschutz**

## **4 Geltungsbereich und Bestandssituation**

### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich (s. Abbildung 1) liegt auf der Gemarkung des Stadtteils Steinsfurt der Stadt Sinsheim unmittelbar an der Bahnstrecke Heidelberg-Heilbronn auf der Höhe des Haltepunktes Museum / Arena.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken Nr.:

Westlich der Straße „In der Au“:

Flst.Nr.: 163/1 (Alte Römerstraße, teilweise), 5845, 5845/3, 5845/6 - /8, 8086 (Straße „In der Au“, teilweise), 8147/1, 8147 – 8151, 8152 (Weg), 8154 (teilweise), 8155 – 8163, 8164 (Weg), 8165 - 8169, 8170 (Weg, teilweise), 8171 - 8181, 8182 (teilweise), 8200, 8268, 8268/1 (Römerhof), 8268/2, 8225 (Weg, teilweise)

Östlich der Straße „In der Au“:

Flst.Nr.: 8345 („Alte Römerstraße“, teilweise), 8122 (Weg, teilweise), 8124 - 8140, 8141 (Weg), 8142-8146.

## **4.2 Bestandssituation**

### **4.2.1 Städtebauliche Situation / derzeitige Nutzung**

Teile des Plangebietes zwischen Bahnstrecke und „Alter Römerstraße“ und um den alten „Römerhof“ sind bereits bebaut und werden gewerblich genutzt. Im Zuge der Realisierung des ersten Bauabschnitts der benötigten Firmenerweiterung wurde im Westen auch bereits eine Ausgleichsfläche mit Versickerungs- und Regenrückhaltefunktion hergestellt.

### **4.2.2 Verkehr**

Das Plangebiet ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr wie auch über öffentliche Verkehrsmittel sehr gut überörtlich angebunden. Über die Straße „In der Au“ kann auf kurzem Wege und nur durch Gewerbegebiete die BAB 6 erreicht werden. Im Osten des Plangebietes mündet die Straße „In der Au“ auf die B 39 / Steinsfurter Straße, so dass auch hier sehr schnell eine regionale Verkehrsachse mit entsprechender Verteilfunktion erreicht wird. Durch die nahe der Bahnunterführung querende „Alte Römerstraße“ führen in jedes Teilgebiet bereits Erschließungsstraßen, die samt Knotenpunkt entsprechend ausgebaut werden können.

Im Westen befindet sich der DB-S-Bahn-Haltepunkt Museum/Stadion dessen Ausbauplanung samt Erneuerung der Unterführung im Plangenehmigungsverfahren abgeschlossen ist und die Grenze des Geltungsbereichs bildet. Wenn in Kürze der Ausbau erfolgt haben die Berufspendler der umliegenden Betriebe wie auch die im geplanten Gewerbegebiet eine hervorragende Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV. Mit dem Ausbau der Erschließungsstraßen wird durch den geplanten Gehweg der Fußweg zum Haltepunkt verbessert bzw. sicherer.

### **4.2.3 Technische Infrastruktur**

Ein Anschluss an bestehende Hauptversorgungsleitungen bzw. an alle Medien ist mit geringen bis durchschnittlichen Aufwand möglich.

### **4.2.4 Schallimmissionen**

Straße und Schiene

Bedingt durch die Lage an der Straße „In der Au“ und an der Bahnlinie ist mit einer erhöhten Lärmbelastung im Plangebiet zu rechnen.

Gewerbe

Das im Südosten an der Bahn gelegene Fuhrunternehmen als potentielle Lärmquelle genießt Bestandsschutz gegenüber heranrückenden neuen Nutzungen.

Auf diese vorhandenen Lärmimmissionen wird im Zuge der Planung durch Einschränkung der Wohnnutzung reagiert.

#### 4.2.5 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt und im Sinne der Definition im BBodSchG auch nicht zu erwarten.

#### 4.2.6 Natur und Landschaft

Mit seiner Ausgleichsfläche im Nordwesten ragt das Baugebiet geringfügig in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Unteres und Mittleres Elsenztal“. Die Anlage dieser Ausgleichsfläche, die auch der naturnahen Versickerung und Regenwasserrückhaltung dient, wurde mit der zuständigen Behörde im Zuge der im Vorgriff auf den Bebauungsplan erfolgten Vorhabensgenehmigung im Außenbereich abgestimmt und genehmigt. Durch die Integration in den Bebauungsplan erfolgt die baurechtliche Sicherung der Ausgleichs- und Versickerungsfunktion. Die bauliche Entwicklung ist nur außerhalb der LSG-Grenze möglich.

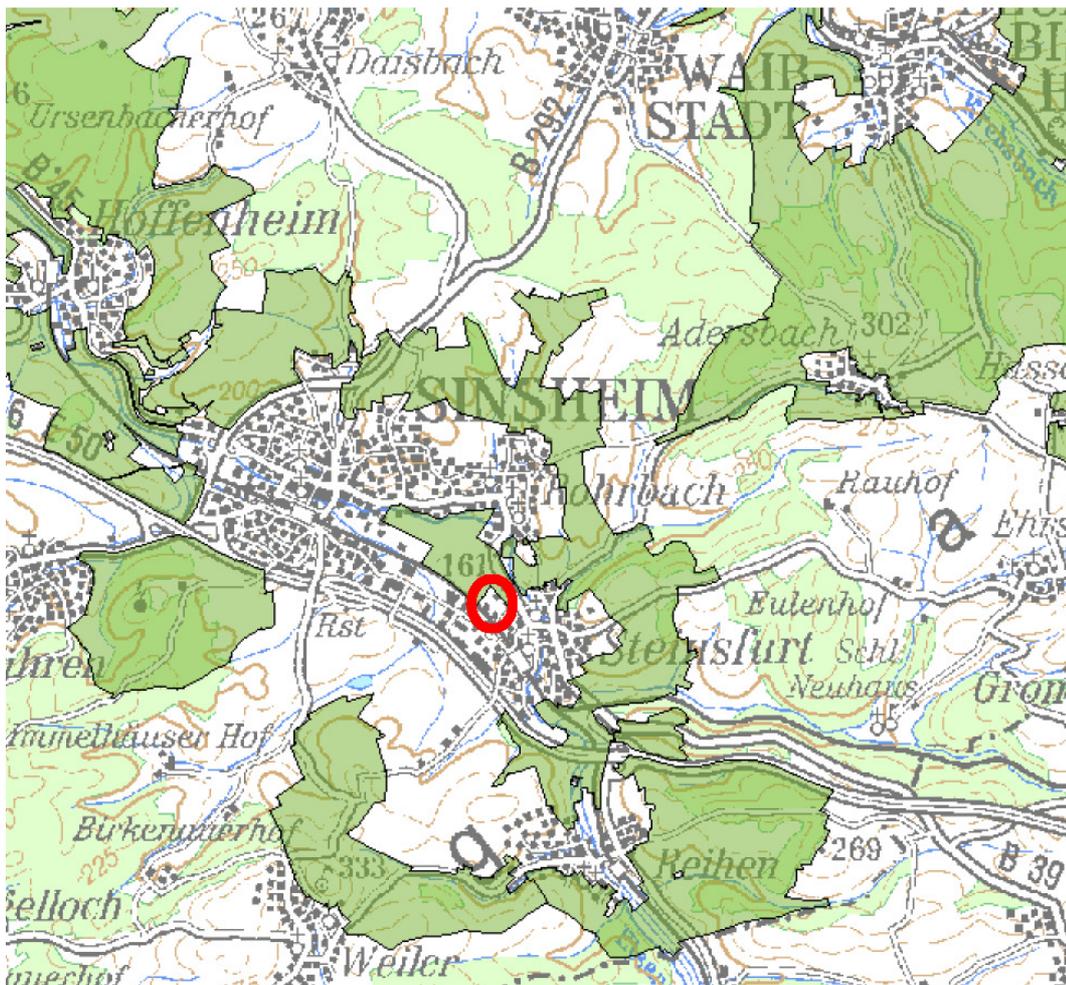


Abbildung 5: Das umgebende LSG „Unteres und Mittlers Elsenztal“

Der Biotopbestand außerhalb der im Geltungsbereich bereits bebauten Bereiche entlang der Bahn und im Westteil des Geltungsbereichs besteht aus Ackerflächen oder bei nicht so guter Ertragsfähigkeit auch aus (Feld-) Gärten, die teilweise aber auch bereits aufgegeben wurden (Brachen, Ruderalflur).

Eine ausführlichere Beschreibung des Bestandes erfolgt in Teil B – Umweltbericht.

## **5 Planungsinhalte des Bebauungsplanes**

Aus den vorab geschilderten Gegebenheiten im Plangebiet und den zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen bestehender und geplanter Nutzung sowie mit der Umgebung resultieren die nachfolgend erläuterten Planinhalte, die gemäß den rechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung als schriftliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften formuliert und durch schriftliche Hinweise ergänzt werden.

### **5.1 Schriftliche Festsetzungen und deren Begründung**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Nordwestteil

Gegenüber dem bestehenden Firmengelände soll, verbunden durch die Bahnunterführung am Haltepunkt, eine Firmenerweiterung ermöglicht werden. Als produzierendes Gewerbe, welches so in anderen Baugebieten nur schwer bis gar nicht unterzubringen ist und da auf dem Firmengelände keine Wohnnutzung vorgesehen ist und auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden soll, wird der nordwestliche Bereich als „Industriegebiet“ gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Lage am Ende der Stichstraße werden von den nach § 9 Abs. 2 BauNVO im Industriegebiet allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen nicht zugelassen.

Von den nach § 9 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen werden aufgrund der Art und Komplexität der Nutzung bzw. der Betriebsabläufe in diesem Bereich gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

##### Mittelteil

Weiter nach Südosten bis zur Straße „In der Au“ sollen nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art eine Möglichkeit zur Ansiedlung bekommen. Der Bereich wird als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dies auch, da hierin auch der gewerbliche Bestand entlang der Bahnlinie integriert werden kann.

Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen nicht zugelassen. Es ist städtebaulich nicht

gewünscht, in unmittelbarer Nachbarschaft zu der an der Einmündung in die B 39 bereits existierenden Tankstelle entlang der Straße „In der Au“ zu Lasten anderer gewerblicher Nutzungen weitere Tankstellen zu etablieren.

Von den nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO keine zugelassen, da dies mit der städtebaulich gewünschten Nutzungsstruktur im Gebiet und dessen Angebotsfunktion im Gesamtangebot der Stadt nicht im Einklang steht. Zudem sollen Konflikte mit den Emissionen der Nachbarnutzungen innerhalb des Baugebietes (geplantes Industriegebiet) und außerhalb des Baugebietes (Bahn) vermieden werden.

#### Südostteil

Die Fläche südöstlich der Straße „In der Au“ ist auf 3 Seiten bereits von gewerblicher bzw. landwirtschaftlicher Bebauung und verkehrsintensiven Nutzungen umgeben (Führunternehmen, LIDL-Parkplatz, Tankstelle). Wohnnutzung ist die absolute Ausnahme bzw. beschränkt sich auf die südöstlich angrenzenden Flächen. Ein hoher Wohnnutzungsanteil würde somit im Widerspruch zur eingetretenen Entwicklung entlang der Straße „In der Au“ stehen und würde sich an dieser Stelle nicht einfügen und zu Konflikten mit den vorhandenen Nutzungen bzw. deren Emissionen führen. Aufgrund der vorhandenen Immissionen im Gebiet und der umgebenden Eigenart und Charakteristik der Bebauung ist ein „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Mit Rücksicht auf die im Südosten angrenzende Nutzung wird aber nur ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt, dessen gebietseigene Störungen dadurch begrenzt werden, dass gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zugelassen werden, die analog zur Regelung für Mischgebiete nach § 6 BauNVO, das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale überbaubare Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) bestimmt und durch die Nutzungsschablone in der Planzeichnung räumlich festgesetzt. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt des Geländes und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Für die Ermittlung der jeweiligen Traufhöhen wird als Bezugspunkt zum Gelände die Hinterkante der Erschließungsstraße am zugehörigen Grundstück in Grundstücksmitte definiert. Bei Eckgrundstücken ist der tiefere Bezugspunkt maßgebend.

Bei einem Gewerbe- und noch mehr bei einem Industriegebiet muss eine effiziente Flächenausnutzung erfolgen, um die Betriebsabläufe zu gewährleisten. Im „Industriegebiet“ und im „Gewerbegebiet“ wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt.

Im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ südlich der Straße „In der Au“ wird in Anlehnung an die angrenzenden Nutzungen eine geringere Überbauung angestrebt und eine maximale GRZ von 0,6 festgesetzt.

Ausgehend vom Gebäudebestand westlich der Bahn und unter Berücksichtigung des integrierten Gebäudebestands des ehemaligen Schweinemastbetriebes wird im Bereich

nördlich der Straße „In der Au“ im „Industriegebiet“ und im „Gewerbegebiet“ die TH auf max. 16 m und die Firsthöhe auf max. 18 m begrenzt.

Im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ südlich der Straße „In der Au“ wird in Anlehnung an die benachbarte landwirtschaftliche Halle die TH auf max. 12 m und die Firsthöhe auf max. 14 m begrenzt.

### **5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Ausmaße der benötigten Produktionshallen wird im „Industriegebiet“ gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es dürfen Gebäude mit einer maximalen Länge von 135 m errichtet werden, die, wenn benachbarte Grundstücke bebaut werden, auch durch Errichtung von Teilgebäuden ohne Grenzabstand entstehen dürfen.

Im „Gewerbegebiet“ und im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt, da die Gebäudeabmessungen hier wieder abgestuft werden sollen.

Die gewählten Baugrenzen für die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die zur Sicherstellung der Betriebsabläufe erforderliche flexible Nutzung der Bauflächen.

### **5.1.4 Zulässigkeit von Nebenlagen, Stellplätzen und Garagen**

Um die städtebauliche Ordnung zu wahren und den Gebietseindruck aufzuwerten sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den gekennzeichneten Bereichen der privaten Grünfläche zulässig. Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen sind generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die Versorgung und Erschließung des Gebietes sicher zu stellen.

### **5.1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung**

Am Knotenpunkt der Straßen „In der Au“ und „Alte Römerstraße“ sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder als Grünfläche von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Bepflanzung sowie von sichtbehindernden Einfriedungen freizuhalten.

### **5.1.6 Verkehrsflächen**

Die Erschließung für das Baugebiet knüpft unmittelbar an das bestehende Erschließungsnetz an, da der bereits bestehende Kreuzungs-/Knotenpunkt „In der Au“ / „Alte Römerstraße“ genutzt und nur entsprechend den verkehrstechnischen und verkehrssicherheitstechnischen Anforderungen ausgebaut wird. Die Straße „In der Au“ wird im jetzigen Ausbauzustand integriert.

Nach Südosten erfolgt der Ausbau bis zur Anbindung an den Bestand mit 5 m Fahrbahnbreite und beidseitigem Gehweg, der auf der Nordostseite 2 m und auf der Südwestseite 1,5 m breit ist.

Nach Nordwesten erfolgt der Ausbau bis zu einer zentralen Wendeschleife mit 6,50 m Fahrbahnbreite und einseitigem Gehweg auf der Südwestseite mit 1,5 m Breite.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den privaten Grundstücken durch Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze.

Das Plangenehmigungsverfahren für den Umbau Haltepunktes zum S-Bahn-Haltepunkt Museum/Arena mit Neubau der Unterführung ist abgeschlossen. Eine Überplanung des an dieser Stelle für den Bahnsteig, den behindertengerechten Zugang zum Bahnsteig (Rampe) und den Fußweg zum Treppenaufgang erweiterten Bahngeländes erfolgt nicht. Der Geltungsbereich lehnt sich an dieser Stelle an die Grenzen der Plangenehmigung an.

Ab der Wendeschleife dient der bestehende Flurweg künftig als Fuß- und Radweg zum Haltepunkt Museum/ Arena sowie als Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahn durch das Baugebiet. Der vorhandene Weg wird lediglich ertüchtigt. Dort wo das Bahngelände für den Haltepunkt mit Unterführung erweitert wurde, wird auf dem angrenzenden privatem Grundstück gemäß Planeintrag durch ein schmales Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit eine Mindestbreite noch 2,50 m sichergestellt. Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung darf die Fuß- und Radwegeverbindung nur bis zum Treppenaufgang zum Bahnsteig auch von Anliegern als Zufahrt zu den westlichen Baugrundstücken (Firmengelände Bohn) genutzt werden.

Ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird der nördliche Flurweg/ Wiesenweg integriert, der um die dortige Lücke zu schließen, an seinem Ostende um rund 25 m bis zum nächsten Flurweg verlängert wird.

**Der Flurweg im Westen wird als Verkehrsfläche übernommen. Er soll im Westen die verkehrliche Erschließung des nördlichsten Grundstücks im Geltungsbereich sichern. Hierzu wird er bis zu diesem Grundstück von 3 m auf 4,50 m verbreitert. Die Durchfahrt wird unterbunden, indem das nördliche Ende des Weges der gewerblichen Baufläche zugeteilt wird. Die Zufahrt von diesem Weg auf die anderen angrenzenden Grundstücke im Geltungsbereich ist verboten.**

### **5.1.7 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann aufgrund der Lage im und am Siedlungsbestand mit den Medien zur Versorgung mit Trinkwasser und Elektrizität sowie der Telekommunikation voll erschlossen werden.

Durch die Übernahme und den Ausbau der vorhandenen Erschließungswege kann der dort liegende Kanalbestand integriert und wie bisher, ggf. nach Ertüchtigung, zur Straßenentwässerung genutzt werden. Der nächste Hauptsammler verläuft unmittelbar nordöstlich des Plangebietes.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll gemäß § 45b (3)

Landeswassergesetz durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Entsprechend dieser Rechtslage erfolgt die Entwässerung der Grundstücke des nordwestlichen Teils des Baugebietes im Trennsystem und Niederschlagswasser wird über einen offenen Graben auf der Nordostseite des Baugebietes abgeleitet und im Nordwesten zur Versickerung gebracht. Die Versickerungsanlage dient gleichzeitig auch der Regenwasserrückhaltung bei Starkregenereignissen und dem ökologischen Ausgleich. Lediglich der Schmutzwasseranteil wird dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt.

Im südöstlichen Teil beidseitig der Straße „In der Au“ muss auf ein Trennsystem verzichtet werden. Aufgrund der langen Gefällestrecke bis zur Versickerungsanlage würde die dortige Einmündung zu tief liegen, so dass die dann zu vertiefende Mulde nicht mehr den notwendigen Abstand (erforderliche Bodenfilterschicht) zum Grundwasserleiter hätte. Bei den Flächen jenseits der Straße „In der Au“ ist die Anbindung zusätzlich erschwert. Zudem liegen die Flächen unmittelbar an der Straße „In der Au“ in der ein Mischwasserkanal zur Anbindung vorhanden ist.

Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist im Einzelfall und detailliert zu prüfen, welche Schutzmaßnahmen gemäß den geltenden Vorschriften getroffen werden müssen, um im Betrieb schädliche Verunreinigungen von Niederschlagswasser und Schmutzwasser zu vermeiden. Grundsätzlich wird die Anlage von (Retentions-) Zisternen zur Regenwassernutzung empfohlen.

### **5.1.8 Grünflächen**

#### **Öffentliche Grünflächen**

Die im Straßenraum gelegenen Grünflächen sind gemäß Planeintrag und Pkt. 5.1.9 zu bepflanzen. Je Grundstück ist eine Grundstückszufahrt von maximal 6 m Breite zulässig.

Die am Ortsrand gelegenen Grünflächen sind zur Ortsrandeingrünung gemäß Planeintrag und Pkt. 5.1.9 zu bepflanzen.

#### **Private Grünfläche**

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung interne Ausgleichs-, Versickerungs- und Retentionsfläche ist gemäß Planeintrag und Pkt. 5.1.9 zu bepflanzen.

Die Herstellung von versickerungsfähigen Stellplätzen ist in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Die Herstellung von Zufahrten über die private Grünfläche ist außerhalb der für den internen Ausgleich abgegrenzten Teilfläche zulässig.

### **5.1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich Pflanzbindungen**

Bei einem Gewerbe- und noch mehr bei einem Industriegebiet muss eine effiziente Flächenausnutzung erfolgen, um die Betriebsabläufe zu gewährleisten. Gleichwohl hat der Gesetzgeber die GRZ auf maximal 0,8 begrenzt, so dass 20% der Grundstücksflächen nicht

überbaubar sind. Sie müssen gemäß § 9 Abs. 1 LBO zur Minderung und als Ausgleich als Grünflächen/Gärten sein.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB wird auch zur Eingriffsminderung festgesetzt, dass diese Flächen wie folgt anteilig mit standortheimischen Laubbäumen (keine Nadelbäume) und Sträuchern gemäß Pflanzliste des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan (Teil B) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind:

- Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbäumen I. Ordnung Stammumfang mind. 16/18 cm zu pflanzen.
- Entlang der Erschließungsstraße nach Norden besteht entsprechend der Planzeichnung eine Pflanzbindung für das Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen I. Ordnung Stammumfang mind. 16/18 cm in den Vorgärten, um den Straßenraum zu begrünen und zu verschatten. Die Bäume der Pflanzfläche werden auf das obige Pflanzgebot für das Grundstück angerechnet.
- Am Ortsrand, entlang des Entwässerungsgrabens und entlang der Straße „in der Au“ besteht entsprechend der Planzeichnung auf den privaten Grundstücken eine Pflanzbindung für die Anlage randlicher Pflanzflächen aus Bäumen und Sträuchern, um das Gebiet Einzugrünen und den Übergang zu Landschaft zu gestalten. Hier sind standortheimische Baumarten II. Ordnung als Jungheister Hei. o.B. 2xv. h 100/125 cm und Sträucher als v. Str. o.B. h 60/100 cm in einem Abstand von 1,00 m (Reihenabstand) X 1,50 m (Abstand i.d. Reihe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume der privaten Pflanzflächen werden auf das obige Pflanzgebot für das Grundstück angerechnet. Je Grundstück ist eine Grundstückszufahrt über die Pflanzbindungsfläche von maximal 6 m Breite zulässig.
- Ab 4 Pkw-Stellplätzen und dann für jede weiteren 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbäumen I. Ordnung Stammumfang mind. 16/18 cm zu pflanzen. Die Bäume der Pflanzfläche werden auf das obige Pflanzgebot für das Grundstück angerechnet.

Als Baumquartier ist eine Mindestfläche von 4 m<sup>2</sup> als offene Bodenfläche von Versiegelung und Überbauung freizuhalten. Im Hinblick auf Baumpflanzungen trifft der Bebauungsplan nur rahmengebende Festsetzungen, die konkrete Lage in Abhängigkeit von Zufahrten und Leitungen obliegt der Erschließungsplanung. Bestandsbäume können auf die Pflanzbindung angerechnet werden.

Vor allem zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild aber auch zur Minderung der Erwärmung ist bei Neubauten an geschlossenen Fassadenflächen alle 7,5 m eine Kletterpflanze gemäß Pflanzliste des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan zur Fassadenbegrünung zu pflanzen. Pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mind. 0,5 m<sup>2</sup> herzustellen. Dies gilt analog auch für geschlossene Einfriedungen wie Mauern ab 1,2 m Höhe. Zur ökologisch-funktionalen Verbesserung ist bei Zäunen ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten und bei anderen Einfriedungen auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen, damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können. Auf eine Begrünung mit Kletterpflanzen kann verzichtet werden,

- wenn bis maximal 10 m vor der Fassade ein Baum 2. oder 3. Ordnung steht oder gepflanzt wird oder
- wenn die Fassadenfläche ohne Fenster und andere Öffnungen kleiner gleich 15 m<sup>2</sup> ist.

Ebenfalls zur Minderung der Erwärmung aber auch als (Teil-) Ausgleich des Eingriffs in den Boden, zur Regenwasserrückhaltung und als Ersatzbiotopfläche sind Dächer mit einer Neigung unter 10°, deren Statik für ein Kiesdach ausgelegt ist, zumindest extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten, da sie gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) gleich schwer sind. Ausnahmen werden zugelassen, wenn die Dachflächen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für Belichtungszwecke oder als Dachterrasse genutzt werden etc.).

Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren sind zur Vermeidung von Boden- und Wasserverunreinigungen (u.a. durch unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei) so vorzunehmen, dass Verunreinigungen vermieden werden.

Zur Minderung des Eingriffs in den Boden und in den Wasserhaushalt sind mit Ausnahme der Fahrgassen und der LKW-/LZ-Bereiche die befestigten Flächen und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Die Unterbauten sind so auf den Belag abzustimmen, dass die Bemessungsregenspende von 270 l/s/ha durch die wasserdurchlässigen Befestigungen in den Untergrund versickert werden kann.

Die Umweltprüfung hat gezeigt, dass im Plangebiet keine Flächen und Schutzgüter von besonderer Funktion oder Bedeutung betroffen sind. Aus der historischen und derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung resultiert eine überwiegend geringe, allenfalls nach Aufgabe der Nutzung mittlere Bedeutung bzw. Wertigkeit der Flächen.

Die im Norden gelegene interne Ausgleichsfläche dient als Biotopneuanlage zur Eingrünung des Gebietes aber auch der Versickerung und Rückhaltung des Regenwassers. Die interne Ausgleichsfläche ist als extensiv zu pflegende Wiese (max. 2 Mahdtermine) anzulegen und zusätzlich durch randliche Pflanzung standortheimischer Baumarten II. Ordnung als Jungheister Hei. o.B. 2xv. h 100/125 cm und Sträucher als v. Str. o.B. h 60/100 cm in einem Abstand von 1,00 m (Reihenabstand) X 1,50 m (Abstand i.d. Reihe) gemäß Pflanzliste des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan zu gestalten und aufzuwerten.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung hat ergeben, dass die Beeinträchtigungen durch die Flächeninanspruchnahme am Eingriffsort selbst nicht vollständig ausgeglichen werden können. Daher erfolgt die Zuordnung einer 7.000 m<sup>2</sup> großen externen Ausgleichsmaßnahmen in Sinsheim Hilsbach.

Weitere Erläuterungen zum Grünkonzept und zum externen Ausgleich finden sich im Teil B Umweltbericht.

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

Im Bereich der aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nur sehr flachen Versickerungsmulde im Norden wird in der Planzeichnung ein Leitungsrecht zu Gunsten der dortigen Gashochdruckleitung der MVV Energie AG in der Breite des Schutzstreifens von 6 m festgesetzt. Durch die Art der Herstellung der Versickerungsanlage wird die Beibehaltung einer ausreichenden Erdüberdeckung der Gasleitung gewährleistet und eine Überstauung im Schutzstreifen verhindert.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes wird am Abzweig in die „Alte

Römerstraße“ in der Planzeichnung ein Leitungsrecht zu Gunsten des dortigen öffentlichen Abwasserkanals mit 4 m Breite festgesetzt. Eine Verlegung ist nicht möglich, da die Einmündung nicht im Bereich der tiefer liegenden Unterführung, aus der das Niederschlagswasser herausgepumpt werden muss, erfolgen kann.

### **5.1.11 Immissionsschutz Lärm**

Nach dem Vorsorgeprinzip (§ 50 BImSchG) sind in der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch durch die Berücksichtigung möglicher Immissionen zu gewährleisten.

#### Verkehrslärm

Basis der Beurteilung ist die DIN 18005, die „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ benennt. Es handelt sich dabei nicht um eine Rechtsnorm, sondern um Anhaltspunkte im Sinne von Orientierungswerten, denen keine strikte Rechtsverbindlichkeit zukommt. Der Gesetzgeber räumt den Kommunen daher im Rahmen des § 1 (7) BauGB einen gewissen Abwägungsspielraum ein.

Im Bebauungsplan wurde durch die ausschließliche Festsetzung als Industrie- und Gewerbegebiet mit entsprechend hoher Lärmtoleranz sowie durch die nicht Zulassung von Wohnnutzung auf die vorhandenen Lärmquellen reagiert.

#### Gewerbelärm

Auch die im und am Geltungsbereich bereits vorhanden bzw. zulässigen gewerblichen Nutzungen sind Lärmquellen, die in dieser Nutzung Bestandsschutz haben. Auch hier dient die Festsetzung als „Industriegebiet“, „Gewerbegebiet“ und „eingeschränktes Gewerbegebiet“ mit entsprechend hoher Lärmtoleranz sowie die nicht Zulassung von Wohnnutzung der Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten.

#### Gebietsinterner Lärm

Bei einer Festsetzung als Industrie- und Gewerbegebiet muss mit entsprechenden Lärmemissionen gerechnet werden. Im Bereich nördlich der Straße „In der Au“ ist dies hinsichtlich der Nachbarnutzungen unproblematisch. Auf der Südseite ist aber die angrenzende Mischnutzung zu berücksichtigen. Daher wird in diesem Bereich ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt, dessen gebietseigene Störungen dadurch begrenzt werden, dass gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zugelassen werden, die analog zur Regelung für Mischgebiete nach § 6 BauNVO, das Wohnen nicht wesentlich stören.

## **5.2 Nachrichtliche Übernahme**

### **Gasleitung**

Die planfestgestellte MVV Gasfernleitung und der beidseitige Schutzstreifen von je 3 m werden in die Planzeichnung übernommen. Die Zugänglichkeit der Leitung wird sichergestellt, durch einen Damm wird die Überstauung verhindert und die Auflagen hinsichtlich der Bepflanzung werden eingehalten.

## **Landschaftsschutzgebiet (LSG)**

Die Grenze des LSG „Unteres und Mittleres Elsenztal“ wird in die Planzeichnung übernommen. Alle Bauflächen liegen außerhalb des LSG.

## **Hochwasserschutz**

Im Nordwesten liegen die Überflutungsflächen der Elsenz, die bei einem 100jährigen Hochwasser gemäß aktueller fachlicher Prüfung bis an die Retentionsfläche des Baugebietes heranreichen können. Die Bauflächen des Baugebiets liegen dagegen außerhalb.

## **5.3 Örtlichen Bauvorschriften und deren Begründung**

Um bestimmte städtebauliche und gestalterische Absichten zu verwirklichen, können im Bebauungsplan gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) Anforderungen unter anderem an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, von Freiflächen und von Einfriedigungen gestellt werden.

### **5.3.1 Fassaden, Dächer, Materialien, Gärten, Einfriedungen**

Da die Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude, Dächer, Fassaden, Einfriedungen, Gärten und Stellplätze nach LBO immer auch dem Zweck der Eingriffsvermeidung in das Landschaftsbild dienen und dabei immer auch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. zum generellen Ausgleich erfolgen, kommt es zwangsläufig zu Überschneidungen von Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

Die Anforderungen an die äußere Gestaltung nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO (Fassaden, Dächer, Materialien) und an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke nach § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO (Gärten, Einfriedungen) sind daher identisch mit den Festsetzungen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der Pflanzbindungen unter Kap. 5.1.8.

### **5.3.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dienen u. a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebes. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden und das Auffinden einzelner Betriebe sogar erschweren. Daher ist auch im Interesse der Grundstücksnutzer die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO erforderlich.

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur für den Betrieb auf dem Betriebsgrundstück zulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Fassadenbereich (nicht im Dachbereich) zulässig. Die Summe der Ansichtsflächen von Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Fläche von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzugs zu ermitteln.

- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 10 m nicht überschreiten und sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Unzulässig sind Anlagen mit Laser-Lichteffekten, Sky-Beamer oder vergleichbare Anlagen.

### **5.3.3 Freileitungen**

Um visuelle Beeinträchtigungen durch Freileitungen zu vermeiden sind diese generell unzulässig.

### **5.3.4 Stellplatzverpflichtung**

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der LBO.

## **5.4 Hinweise**

Im Vorgriff auf die Baugenehmigungsverfahren und die ausführenden Arbeiten dienen die Hinweise dazu, gebietsspezifische Besonderheiten wie die Nachbarschaft der Bahnlinie aufzuzeigen. Sie entbinden keinen Bauherren von der Verpflichtung sich selbst über die entsprechenden rechtlichen Vorgaben und Bauplatz bzw. Baugrund spezifischen Anforderungen im Zusammenhang mit seinem Bauvorhaben kundig zu machen.

## **6 Zusammenfassung des Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan**

Hier wird auf die allgemeinverständliche Zusammenfassung des Teil B – Umweltbericht - verwiesen.

## **7 Flächenbilanz**

Industrie- und Gewerbegebiet	ca. 3,689 ha
öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 0,591 ha
Grünflächen:	ca. 0,196 ha
<u>Ausgleichs- und Retentionsfläche</u>	ca. 1,202 ha
Gesamtgröße des Plangebiets:	ca. 5,678 ha
Davon neue Bauflächen	ca. 2,144 ha

Aus Abbildung 4 in Kapitel 3.2.4 geht hervor, dass rund 50% der Bauflächen sowie die Ausgleichs- und Retentionsfläche im angrenzenden LSG bereits genehmigt sind und dass zudem die öffentlichen Verkehrsflächen aus dem Bestand entwickelt werden.