



Große Kreisstadt

Sinsheim

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hinter der Mühle III“

Begründung

Vorentwurf

Planstand: 30.08.2018 / 21.12.2018

**frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden
sowie der Öffentlichkeit**

STERNEMANN
UND GLUP

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM

TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

I. Die Stadt Sinsheim als Gewerbestandort

Die Stadt Sinsheim ist über das vorhandene überregionale Straßen- und Schienennetz sehr eng mit anderen bedeutsamen Wirtschaftsräumen der Metropol Region Rhein-Neckar verbunden.

Aufgrund dieser guten Verkehrsinfrastruktur und der damit verbundenen hohen Mobilität ansässiger Firmen, verfügt die Stadt, im Vergleich zu anderen Regionen, über einen für die gewerbliche Wirtschaft wichtigen Standortvorteil

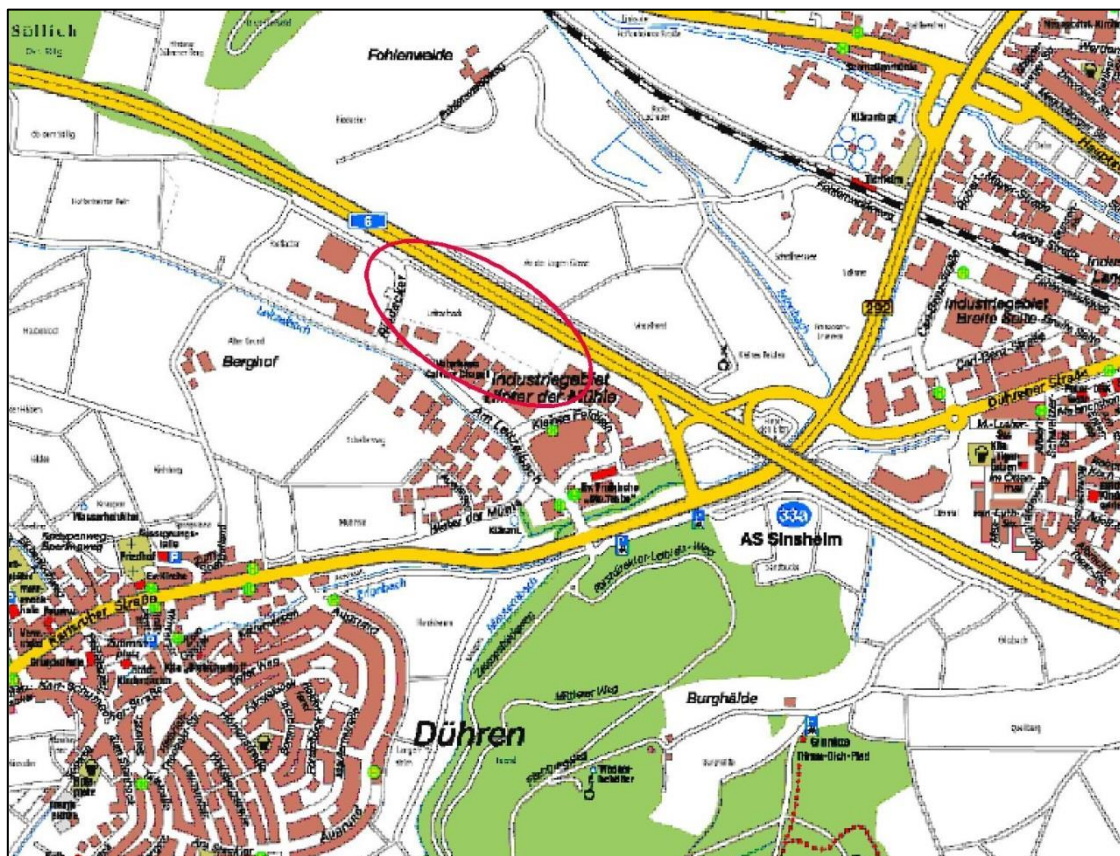
Diese positiven Rahmenbedingungen und die erfolgte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen in einem größeren Umfang führten in der Stadt Sinsheim in den letzten Jahren und Jahrzehnten zu einem deutlichen Anstieg der versicherungspflichtigen Beschäftigten, von denen derzeit 33,3 % im produzierenden Gewerbe tätig sind.

II. Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter der Mühle III“ stellt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes nord-östlich des Ortsteiles Dühren dar.

Die Fläche liegt auf der Gemarkung Sinsheim und grenzt unmittelbar an die Bundesautobahn (A 6) an.

Der überwiegende Teil der überplanten Flächen wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.



III. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung ist das Erfordernis, für einen in der Stadt Sinsheim ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb gewerbliche Bauflächen in einer ausreichenden Größe bereitzustellen, da an dem derzeitigen Standort keine Entwicklungspotentiale mehr vorhanden sind.

Dieser zusätzliche Gewerbeflächenbedarf durch ein ortsansässiges Unternehmen und die aufgezeigte Entwicklungsstrategie der Firma erfordert die Überplanung der im Geltungsbereich aufgezeigten Fläche.

In anderen Bestandsgebieten der Stadt Sinsheim sind keine zusammenhängenden, hierfür geeigneten Flächen mehr vorhanden.

Die vorgesehene Fläche grenzt unmittelbar an ein rechtskräftig ausgewiesenes Gewerbegebiet an und kann damit als städtebaulich integriert angesehen werden.

Mit der Ausweisung wird das Gewerbegebiet „Hinter der Mühle“ um eine an die Bundesautobahn angrenzende Fläche arrondiert.

IV. Bestehendes Planungsrecht auf angrenzenden Flächen

Das Gewerbe- und Industriegebiet „Hinter der Mühle“ im Ortsteil Dühren wurde Ende der 80-er Jahre auf der Grundlage des am 02.02.1988 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes „Hinter der Mühle“ erschlossen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes grenzt im Süden und Westen an die nunmehr vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes an.

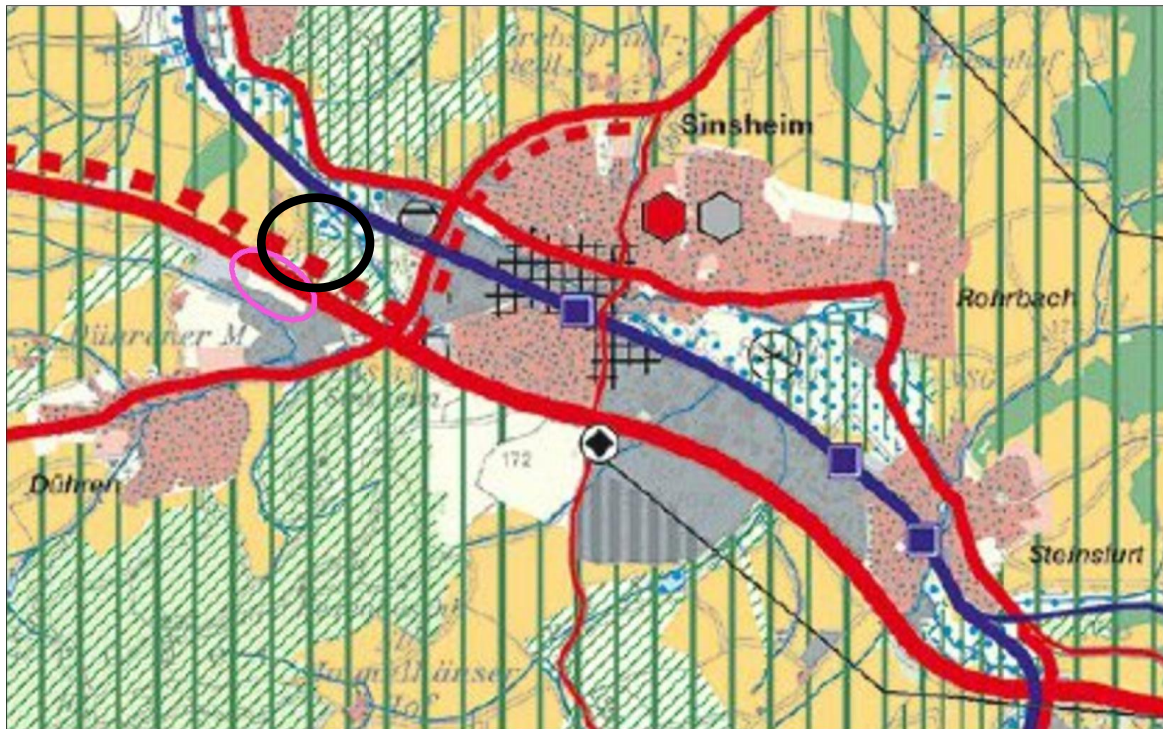
Der Bebauungsplan „Hinter der Mühle“ wurde in den darauffolgenden Jahren mehrfach, letztmalig durch den Satzungs-Beschluss vom 25.09.2012 (6. Änderung), geändert.

Westlich an den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes grenzt der Bebauungsplan „Hinter der Mühle II“ an. Dieser ist am 13.07.2006 in Kraft getreten.

V. Ziele der Raumordnung

Die vorbereitende sowie die verbindliche Bauleitplanung müssen sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anpassen. Grundlage der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich werdenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit der „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“, welcher am 27.09.2013 als Satzung beschlossen wurde und am 15.12.2014 für den baden-württembergischen Teil des Verbandsgebietes in Kraft getreten ist.

Der nachfolgend abgebildete Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes dokumentiert die zu berücksichtigenden regionalplanerischen Vorgaben.



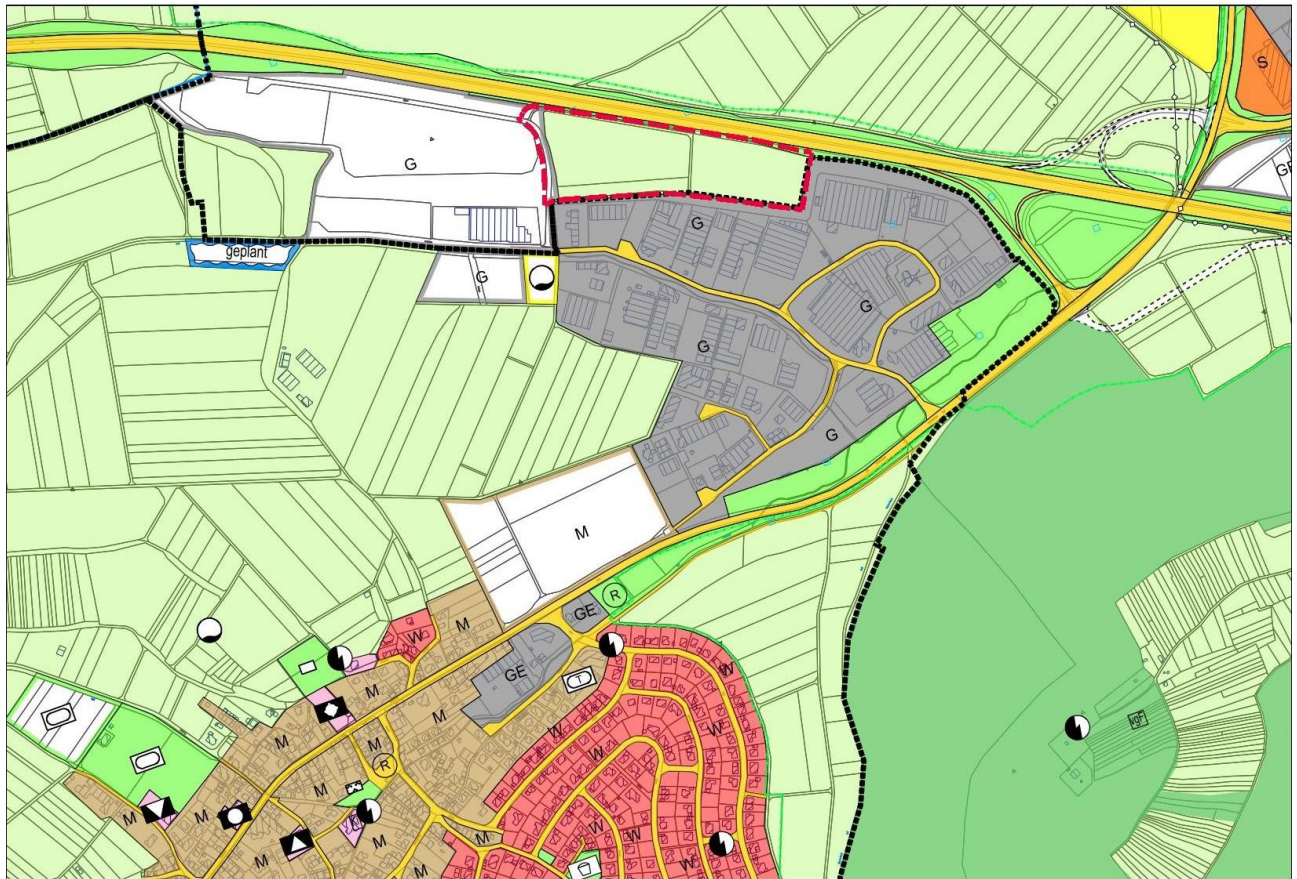
Festzustellen ist, dass ein Siedlungsschwerpunkt der Stadt Sinsheim im Bereich der gewerblichen Nutzung liegt (Siedlungsbereich „Gewerbe“).

Die überplante Fläche weist in der Raumnutzungskarte keine, der Planung entgegenstehenden Frei- und Raumstrukturen auf. Es kann somit festgestellt werden, dass die erforderliche Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und die formulierten Inhalte des Bebauungsplanes **den regionalplanerischen Belangen nicht entgegenstehen.**

VI. Rechtliche Grundlagen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Sinsheim weist die überplanten Flächen gemäß der derzeitigen Nutzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Sinsheim

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter der Mühle III“ sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), die Gemeindeverordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 1991, 58) geändert durch das Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden für den Geltungsbereich auch „Örtliche Bauvorschriften“ aufgestellt.

Grundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. Nr. 23 S. 612).

VII. Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfes

Der Bebauungsplan-Entwurf „Hinter der Mühle III“ orientiert sich an der städtebaulichen Lage des Plangebietes, aber auch an den planungsrechtlichen Vorgaben der unmittelbar angrenzenden Baugebiete „Hinter der Mühle“ und „Hinter der Mühle II“.

Aus der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Autobahn A6 ergibt sich eine Zonierung der auf den Bauflächen zukünftig zulässigen und voraussichtlich praktizierten Nutzungen. Die Flächen des einzuhaltenden 40 m-Abstandes zum Fahrbahnrand der Bundesautobahn sind einerseits für die Aufschüttung eines Sicht- und Blendschutz-Walls vorgesehen, andererseits werden hier die interne Haupteinfahrtsachse sowie der Schwerpunkt der für die Betriebsangehörigen zu erstellenden Parkplätze liegen.

Bei einer Bebauung der industriellen Flächen sind die von der Bundesautobahn ausgehenden Lärmemissionen zu berücksichtigen. Auf der Ebene des konkreten Vorhabens ist insbesondere bei Sozial- und Büroräumen der Nachweis zu führen, dass die Außenbauteile, unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Wallschüttung, das jeweilige erforderliche Schalldämmmaß aufweisen.

Es ist vorgesehen, auf der Grundlage einer Gesamtkonzeption, die gewerblichen Bauflächen in mehreren Bauabschnitten, beginnend von der westlichen Seite des Plangebietes, aufzusiedeln.

1. Art der baulichen Nutzung

Die ausgewiesene Baufläche wird, in Anlehnung an die Festsetzungen der unmittelbar angrenzenden Grundstücke, als „Industriegebiet“ ausgewiesen. Es gelten die Vorschriften des § 9 der BauNVO mit den nachfolgend erläuterten Einschränkungen.

Aufgrund der zukünftig nicht zentralen Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes „Hinter der Mühle“ und der damit im Hinblick für eine hohe Kundenfrequenz nicht prädestinierten Erschließungssituation werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tankstellen, ausgenommen Betriebstankstellen, nicht zugelassen.

Gleiches gilt für Schank- und Speisewirtschaften, für die es im näheren und weiteren Umfeld geeignetere Standorte gibt.

Mit Verweis auf das bestehende Einzelhandelskonzept der Stadt Sinsheim, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe, unabhängig von den angebotenen Sortimenten, nicht zugelassen.

Vergnügungsstätten sind ein fester Rechtsbegriff der Baunutzungsverordnung, welche in einem „Industriegebiet“ weder allgemein, noch ausnahmsweise zugelassen werden.

Zur Vermeidung eines Trading-Down-Effektes im Plangebiet und auf den an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Bauflächen soll dieser nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung in einem Industriegebiet generell geltender Ausschluss auch für Bordelle, welche nach der Rechtsprechung nicht unter die o. g. Begrifflichkeit fallen, gelten.

Für Anlagen, die kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienen, gibt es im Kernstadtgebiet bzw. in den einzelnen Stadtteilen geeignete Standorte in einer ausreichenden Anzahl. Sie werden damit auf dieser städtebaulich wenig integrierten Lage der Flächen der Baugebiets-Erweiterung „Hinter der Mühle III“ nicht zugelassen.

Durch die in den Schriftlichen Festsetzungen unter der Ziffer 1.1.2 gewählte Formulierung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnnutzung nicht zugelassen werden. Mit diesem Ausschluss sollen mögliche Konfliktsituationen zwischen den an eine Wohnnutzung zu stellenden Anforderungen und einer industriellen / gewerblichen Tätigkeit in und außerhalb des Plangebietes vermieden werden.

Mit der formulierten Festsetzung wird gewährleistet, dass der eigentliche Nutzungszweck des ausgewiesenen Industriegebietes uneingeschränkt gewahrt bleibt.

Darüber hinaus spricht die unmittelbare Nähe zur Autobahn gegen eine, wenn auch nur ausnahmsweise geltende Zulässigkeit einer Wohnnutzung.

Gemäß dem Entwurf der „Schriftliche Festsetzungen“ sind im ausgewiesenen „Industriegebiet“ gewerbliche Anlagen der Abstandsklassen I, II und III des Abstandserlasses Nordrhein Westfalen (vom 02.04.1998), analog zu den planungsrechtlichen Vorgaben des Baugebietes „Hinter der Mühle II“, nicht zugelassen. Die hierunter fallenden Betriebsarten sind der Anlage 1 dieser Festsetzungen zu entnehmen.

Diese Vorgabe geht auf die mittelständischen, an das Plangebiet angrenzenden Strukturen angrenzender Grundstücke ein und verhindert damit primär Nutzungskonflikte mit der vor Ort ausgeübten Tätigkeit von Dienstleistungsbetrieben sowie mit einer vereinzelt im weiteren Umfeld vorhandenen Wohnnutzung.

2. Erschließung der ausgewiesenen Bauflächen

Die Erschließung der ausgewiesenen Bauflächen erfolgt über die vorhandene Straße „Riedacker“, über die auch die Bauflächen des Gebietes „Hinter der Mühle II“ angedient werden. Sie stellt die westliche Abgrenzung des Plangebietes dar. Die vorhandene Straße weist, auch unter Berücksichtigung der nunmehr vorgenommenen Gebiets-Erweiterung, einen ausreichend bemessenen Querschnitt und Ausbaustandard auf.

Die Verkehrsanbindung der ausgewiesenen industriellen Bauflächen erfolgt über eine räumlich definierte und festgesetzte Ein- und Ausfahrt auf den „Riedacker“. Diese befindet sich aus topographischen Gründen am nördlichen Rand des Plangebietes. Die sonstigen, an den „Riedacker“ angrenzenden Flächen werden als zu bepflanzende Böschungsflächen ausgebildet.

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung, dass die mit einem „Pflanzgebot“ belegten Flächen bzw. die im Plan ausgewiesenen „private Grünflächen“ weder bebaut (ausgenommen der Schüttung des geplanten Blendschutz-Walls), noch versiegelt werden dürfen. Diese Vorgabe entspricht einem damit ausgesprochenen „Ein- und Ausfahrtverbot“, sowohl von der Autobahn A 6, als auch im Hinblick auf einer damit nicht möglichen weiteren Zufahrt von der Erschließungsstraße „Riedacker“.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl weist einen Wert von 0,8 auf. Damit geht die Stadt Sinsheim auf das nur noch begrenzt vorhandene Potential für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen sowie auf die Forderung des § 1 a BauGB nach einem sparsamen und damit effektiven Umgang mit Grund und Boden ein.

Die langgestreckte Grundstücksform wird, aufgrund der in der Regel erforderlichen Betriebsumfahrung sowie notwendiger Rangier- und Parkierungsflächen, in der Summe einen hohen Bedarf an versiegelten Flächen zur Folge haben. Die Einhaltung des im § 19 Abs. 4 BauNVO hierfür genannten Maximalwertes von 80 % der Fläche des Baugrundstückes kann allein durch die Einhaltung der im Bebauungsplan ausgewiesenen „Pflanzbindung“ bzw. „Pflanzgebote“ gewährleistet werden, ohne dass ansiedelnde Betriebe hierdurch weitere Einschränkungen auf ihre Betriebsabläufe hinnehmen zu müssen.

Trotz der leicht bewegten Topographie, wird es aufgrund der Betriebsabläufe bei größeren Betriebseinheiten als erforderlich angesehen, für die Höhen des Rohfußbodens der gewerblichen Hallen eine durchgängige Höhenquote zu wählen. Aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen ist bei den Erdarbeiten stets ein Massenausgleich anzustreben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bei der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen von einer EFH-Höhe von 184,50 m über Normalhöhenull ausgegangen.

Das zulässige Maß einer baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan, neben der Festsetzung einer Grundflächenzahl, beschrieben durch die Angabe einer nicht zu überschreitenden Gebäudehöhe.

Sie wird für den überwiegenden Teil der Flächen des Geltungsbereiches formuliert mit maximal 200,50 m über Normalhöhenull und darf damit 16,00 m über der im Planungsprozess zur Aufstellung des Bebauungsplanes angenommenen Erdgeschossfußbodenhöhe liegen.

Im Übergangsbereich zum westlich angrenzenden Plangebiet „Hinter der Mühle II“ darf, abweichend von der oben erläuterten Vorgabe, ein noch um 6,00 m höheres Gebäudeteil, als „Kopfgebäude“ entstehen. Dieses wäre, aufgrund seiner Lage innerhalb des Plangebietes und der damit größeren zulässigen Höhe, für einen Verwaltungstrakt prädestiniert.

Für diesen abgegrenzten Bereich wird die nicht zu überschreitende, maximal zulässige Gebäudehöhe im Bebauungsplan mit 206,50 über Normalhöhen Null festgelegt. Sie unterschreitet die im angrenzenden Industriegebiet „Hinter der Mühle II“ realisierte Höhe einer Bebauung um 4,50 m und fügt sich damit in die städtebaulich angestrebte, auf die topografisch Gegebenheiten abgestimmte Höhenstaffelung zulässiger Gebäudekubaturen ein.

Untergeordnet, technisch notwendige Bauteile dürfen die im Plangebiet vorgegebenen Gebäudehöhen auf einem Flächenanteil von maximal 10 % um eine Höhe von 2,00 m überschreiten. Eine Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um Bauteile handelt, die mit der Gebäude- oder mit der Produktionstechnik unmittelbar in Verbindung stehen, sich im Hinblick auf die Gebäudekubatur deutlich unterordnen und damit keine erkennbare optische Dominanz im Siedlungs- und Landschaftsbild entwickeln.

4. überbaubare Flächen

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen orientiert sich an dem vom Fahrbahnrand der Bundesautobahn einzuhaltenden Mindestabstand von 40,00 m. Darüber hinaus formuliert der Bebauungsplan-Entwurf Mindestabstände zu der Böschungsoberkante der das Plangebiet im Süden begrenzenden Böschungsfläche. Diese letztgenannten Abstandsflächen sind für die Anlage eines firmeninternen Weges zur Pflege der auf der Böschung vorhandenen Vegetation sowie für die Umfahrungen der gewerblichen Gebäude erforderlich.

Die überbaubaren Flächen weisen eine Gesamtgröße von ca. 22.700 m² auf.

5. Bauweise

Festgesetzt wird die „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gilt die „offene Bauweise“, jedoch dürfen Gebäudelängen, unter Berücksichtigung ihres industriellen und gewerblichen Hintergrundes, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gesamtlänge von 175,00 m aufweisen.

Die Stadt Sinsheim ist über das vorhandene, überregional bedeutsame Straßen- und Schienennetz sehr eng mit den Wirtschaftsräumen der Metropol Region Rhein-Neckar verbunden. Aufgrund dieser vorhandenen Verkehrsinfrastruktur und der damit verbundenen Mobilität verfügt die Stadt Sinsheim, im Vergleich zu anderen Regionen, über einen für die gewerbliche Wirtschaft wichtigen Standortvorteil.

Die angestrebte Weiterentwicklung der bestehenden Arbeitsplatz-Struktur in der Stadt Sinsheim wird in Zukunft vermehrt die Errichtung solcher Gebäude erfordern, welche auch den Aufbau industrieller Produktionsstraßen ermöglichen. Hierauf müssen die planungsrechtlichen Vorgaben der Bauleitplanung zukünftig verstärkt eingehen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist das mit diesem Bebauungsplan-Verfahren ausgewiesene Industriegebiet „Hinter der Mühle III“ dafür geeignet, im o. g. Sinne, eingehend auf den vorhandenen Bedarf, auch Gebäude mit größeren Längen zuzulassen. Hierfür sprechen u. a. die unmittelbare Lage an der Autobahn, die vorhandene Siedlungsstruktur des angrenzenden Umfeldes sowie die durch einen möglichen Gebäuderiegel für das Gewerbegebiet sowie für den Ortsteil Dühren zu erzielende Abschirmwirkung.

Für das bestehende Gewerbegebiet prägend wird, aufgrund der topographischen Höhenlage des Plangebietes, die Süd-Fassade einer Bebauung sein. Die Nord-Fassade wird aufgrund der topographischen Höhenlage weitestgehend durch den aufzuschüttenden Blendschutz-Wall abgedeckt. Ein Gebäudekomplex im Sinne der zulässigen „abweichende Bauweise“ kann jedoch auch von höher gelegenen Bereichen um das Stadtgebiet und außerhalb des Stadtgebietes eine gewisse Dominanz aufweisen.

Um die zulässigen, ggf. erforderlichen Gebäudelängen zu gliedern und diese damit nicht zu massiv in Erscheinung treten zu lassen, formuliert der Bebauungsplan unter der Ziffer 3.3. der „Schriftliche Festsetzungen“ für die Ausbildung der Süd-Fassade verbindlich einzuhaltende Vorgaben für eine vertikale bzw. horizontale Gliederung einer Bebauung. Gliedernde Elemente können dem Hauptbaukörper vorgelagerte, niedrigere Gebäudeteile bzw. Dachflächen, aber auch eine Fassaden-Begrünung bzw. einer der Bebauung vorgelagerte Baumreihe sein.

Die Festsetzung soll dazu beitragen, die sich ggf. aus der zulässigen Gebäudelänge und Gebäudehöhe ergebende Massivität einer Bebauung im Erscheinungsbild deutlich abzumildern.

6. Ausweisung eines Sicht- und Blendschutz-Walls als „private Grünfläche“

Der Bebauungsplan sieht entlang der Autobahn, zur Vermeidung einer Beeinträchtigungen des Verkehrs durch Blend-Effekte, die Errichtung eines Sicht- und Blendschutz-Walls vor. Die Wallkrone, auf der sich ein Pflegeweg befinden wird, liegt 4,00 m über der Oberkante der angrenzenden Autobahn. Die Wallschüttung schließt unmittelbar an den im Nord-Westen bestehenden öffentlichen Wall an.

Neben der Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr soll durch die Anlage und Bepflanzung des Walls das Ziel erreicht werden, dass die Betriebsgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, vom Außenbereich aus betrachtet, eine geringere Dominanz aufweisen.

Die ausgewiesene Fläche dient ausschließlich der Aufschüttung eines Sicht- und Blendschutz-Walls. Er ist mit einer heimischen, standortgerechten Vegetation zu bepflanzen. Diese ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Bodenbefestigungen und -versiegelungen sind hier grundsätzlich unzulässig.

7. Pflanzbindung/Pflanzgebot

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich auf den Flächen der Flurstücke Nr. 5400 sowie Nr. 9409/1 eine ausgebildete Böschung, mit welcher der große Höhenunterschied zwischen der neu ausgewiesenen industriellen Baufläche und dem angrenzenden Bestandsgebiet überwunden wird. Diese weist eine extensive Hecken- und Strauchstruktur mit einer zwischenzeitlich hohen ökologischen Wertigkeit auf. Durch eine Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dieser das Gebiet gliedernde Vegetationszug planungsrechtlich unter Schutz gestellt. Die Pflege dieser Fläche erfolgt zukünftig von der höher gelegenen gewerblichen Baufläche aus und soll zukünftig dem bzw. den zukünftigen Grundstückseigentümer/n des Plangebietes „Hinter der Mühle III“ obliegen.

Bei einem Ausfall einzelner Sträucher und Hecken sind diese standortgerecht nachzupflanzen.

Die mit einem „Pflanzgebot“ versehenen Teile der gewerblichen Baufläche sowie der Sicht- und Blendschutz-Wall sind gemäß den Angaben im Grünordnungsplan und Umweltbericht mit standortgerechten Strauch- und Heckenstrukturen bzw. mit Einzelbäumen zu bepflanzen. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind freizuhalten von jeglicher Bebauung. Diese Vorgabe schließt Einfriedigungen, Bodenbefestigungen und Versiegelungen ausdrücklich ein.

VIII. Satzung über Örtliche Bauvorschriften

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden auf der Grundlage der Landesbauordnung für Baden-Württemberg „Örtliche Bauvorschriften“ festgesetzt. Diese Satzung formuliert Vorgaben hinsichtlich unzulässiger Materialien für die Dacheindeckung bzw. Fassadengestaltung. Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, die trotz der Vorbelastung der Autobahn möglicherweise zukünftig feststellbare, topographisch bedingte Dominanz der gewerblichen Baufläche im Landschaftsbild abzumildern.

Des Weiteren sollen hierdurch Blend-Effekte vermieden und der Eintrag metallischer Rückstände in das Schutzgut „Wasser“ verhindert werden.

Werbeanlagen sind nur außerhalb des laut § 9 Abs. 1 Ziffer 1 Bundesfernstraßengesetz festgesetzten 40,00 m tiefen Anbauverbotszone zugelassen. Sie können nur dann genehmigt werden, wenn sie nicht zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch Werbeanlagen nicht abgelenkt und abstrakt gefährdet werden.

Mit diesem Hintergrund formulieren die „Örtliche Bauvorschriften“ eine Größen- und Höhenbeschränkung sowie einschränkende Vorgaben hinsichtlich der Art der Beleuchtung und der Farbgebung.

Darüber hinaus dürfen, aus Gründen der Ortsgestaltung, aber auch mit Blick auf die Verkehrssicherheit, Werbeanlagen die maximal zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Grundsätzlich formulieren die „Örtliche Bauvorschriften“ für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung einen Ausschluss von Werbeanlagen mit einem Lauf-, Wechsellicht oder mit blinkenden Lichteffekten.

An den Nord-, Ost- und West-Fassaden einer Bebauung, die von der in diesem Streckenabschnitt unfallträchtigen Autobahn einsehbar sind, werden Werbeanlagen generell als „unzulässig“ erklärt, die beleuchtet, selbstleuchtend sind, oder eine reflektierende Wirkung haben.

Die formulierte, maximal zulässige Größe von den zu Werbezecken an die Fassaden angebrachten Schriftzügen bzw. Werbetafeln berücksichtigen einerseits die für eine Werbung erforderliche Lesbarkeit, gleichwohl sollen sich Werbetafeln an den Fassaden der Architektur aus städtebaulichen Gründen unterordnen und den oben genannten Aspekt einer Verkehrssicherheit gewährleisten.

Die in den „Örtliche Bauvorschriften“ formulierten Vorgaben sollen zum einen dem Aspekt des Werbens und des Auffindens ansiedelnder Betriebe gerecht werden und gleichzeitig den Belangen des Städtebaus und der Verkehrssicherheit Rechnung tragen.

Zur Reduzierung der zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter „Wasser“ und „Klima“ sind PKW-Stellplätze grundsätzlich mit einer wasserdurchlässigen bzw. bedingt wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen. Sie müssen darüber hinaus mit Einzelbäumen, versetzt in ausreichend großen Pflanzquartieren, überstellt werden.

IX. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann grundsätzlich über die vorhandenen Anlagen der Ver- und Entsorgung angeschlossen werden.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden im Trennsystem entwässert. Der bestehende Vorentwurf des Bebauungsplanes sieht vor, sowohl das von den Dachflächen, als auch das von den befestigten Flächen abfließende Oberflächenwasser bei einem Starkregen-Ereignis in einem Rigolensystem zwischenzuspeichern und zeitversetzt, im Umfang eines natürlichen Gebietsabflusses, in den parallel des „Riedacker“ verlaufenden Graben einzuleiten. Von hier aus gelangt das Oberflächenwasser in den „Leitzelbach“.

Hierbei erfährt das von verschmutzten Freiflächen abfließende Niederschlagswasser, auf der Grundlage einer wasserrechtlichen Genehmigung, eine Vorbehandlung in dem jeweils erforderlichen Umfang.

Das Schmutzwasser wird über den öffentlichen Mischwasserkanal der Kläranlage zugeführt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Fragen der Versorgung des Plangebietes mit Frisch- bzw. Löschwasser, aber auch die oben thematisierten Detailfragen einer Entwässerung, durch ein Ingenieurbüro in Form erster Fachentwürfe vertiefend konkretisiert und mit den Ver- und Entsorgungsträgern bzw. mit den Vertretern des Landratsamtes in Abstimmung gebracht.

X. Belange des Umweltschutzes

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfes wurde im Frühjahr/Sommer 2018 im Plangebiet eine **artenschutzrechtliche Untersuchung** durchgeführt. Hinterfragt wurde, ob durch eine bauliche Inanspruchnahme das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 i. V. mit Abs. 5, Satz 2 zu erwarten ist.

Das Ergebnis und Resümee der Untersuchung findet in Form ausformulierter „CEF-Maßnahmen“ Aufnahme in den Bebauungsplan und kann, als eine erste Zwischenbilanz, wie folgt zusammengefasst werden :

Im Planungsgebiet wurden keine bedeutenden Fledermaus-Transferwege und auch im Baumbestand keine als Fledermaus-Quartier geeigneten Baumhöhlen nachgewiesen.

Aufgrund möglicher Verluste von Nahrungshabitaten sind durch das Vorhandensein gleichwertiger Habitate in der unmittelbaren Nähe zum Planungsgebiet direkte Effekte auf die lokale Fledermaus-Population auszuschließen.

In Bezug auf im Plangebiet vorkommende Fledermaus-Arten kommt es zu keiner Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 bis 3 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Rings um die derzeit noch vorhandenen, intensiv genutzten Ackerflächen ist mit einem Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zu rechnen. Dieses betrifft insbesondere die Anlage des geplanten Blendschutz-Walls unmittelbar an der Autobahn. Zudem besteht das Risiko, dass Individuen in die Baustellenbereiche einwandern, so dass die in den Schriftlichen Festsetzungen genannte Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen zwingend zu beachten sind.

Unter Beachtung der Formulierung und einer entsprechenden Umsetzung der „CEF-Maßnahmen“ wird es zu keiner Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 bis 3 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kommen.

Hinsichtlich der Brutvögel wirkt sich das Vorhaben in erster Linie auf zwei Reviere der Goldammer aus, welche aufgrund des Verlustes des Offenland-Charakters des Planungsgebietes dauerhaft durch die Anlage/Ergänzung von Heckenstrukturen ersetzt werden müssen.

Ansonsten wirkt sich das Vorhaben geringfügig auf wenige Reviere häufiger und weit verbreiteter Brutvogelarten aus, welche durch eine Entfernung von Gehölzen betroffen sein können.

Betroffene Höhlenbrüter-Quartiere können durch die Anbringung von Nistkästen ersetzt werden.

Die durch das Vorhaben zu erwartenden Störungen sind nicht geeignet, die lokale Population der untersuchten Tiergruppen erheblich zu beeinträchtigen. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG können somit i. V. mit Abs. 5 Satz 2 ausgeschlossen werden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Hinter der Mühle III“ beinhaltet die unter dem Kapitel VII., Ziffer 8 dargestellten und planungsrechtlich vorgegebenen grünordnerischen Maßnahmen. Sie finden Eingang in die vorläufige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Umweltberichtes. **Der Umweltbericht wird ein gesonderter Teil der „Begründung“.**

Hingewiesen wird auf die „verinselte“ Lage des Plangebietes inmitten bereits bestehender Gewerbegebiete bzw. unmittelbar an der Trasse der Bundesautobahn.

Untersucht wurden die Umweltauswirkungen auf folgende Schutzgüter :

- Mensch
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaftsbild und Erholung
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der vorgenommenen Bewertungen kann das Planungsgebiet zusammenfassend als eine „Fläche mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung für die untersuchten Schutzgüter“ bezeichnet werden. Dennoch entsteht durch die geplante Versiegelung ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut „Boden“.

Das laut Bewertungssystematik der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg ermittelte Ökopunktedefizit im Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ beläuft sich nach dem derzeitigen Planungsstand auf 112.338 Ökopunkte.

Im Schutzgut „Boden“ entsteht ein Defizit in Höhe von 537.776 Ökopunkten.

Ein geringer Teil des Ausgleichsbedarfes kann zukünftig im Rahmen der Begrünung unversiegelter Flächen innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden. Ein darüber hinausgehender weiterer Ausgleich innerhalb des Planungsgebietes ist nicht möglich.

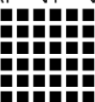
Der verbleibende Ausgleichsbedarf kann teilweise durch die Ausführung geeigneter, im weiteren Planungsprozess noch zu benennender Maßnahmen auf den Gemarkungen der Stadt Sinsheim und teilweise durch einen Erwerb von Ökopunkten anerkannter und behördlich abgestimmter Kompensations-Maßnahmen abgedeckt werden. Detaillierte Angaben erfolgen in einer engen Abstimmung mit der hierfür zuständigen Fachbehörde, im Zuge des weiteren Planungsprozesses.

Nach dem derzeitigen Planungsstand sind weitere erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die zu prüfenden Schutzgüter „Mensch“, „Wasser“, „Luft und Klima“, „Landschaftsbild und Erholung“, „Kultur- und sonstige Sachgüter“, sowie relevante Wechselwirkungen nicht erkennbar.

XI. Flächenbilanz

gewerbliche Baufläche („Industriegebiet“)	4,68 ha
<u>private Grünfläche (Wall-Schüttung)</u>	<u>0,90 ha</u>
Gesamtgröße	5,58 ha

Aufgestellt : Sinsheim, 30.08.2018/21.12.2018 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Jörg Albrecht, Oberbürgermeister

Architekt