

Beschlussvorlage

Nr. GR/015/2019

Aktenzeichen	621.4311.5	Datum: 28.01.2019
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ortschaftsrat Steinsfurt	Anhörung	15.02.2019	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	26.02.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Steinsfurter Straße" in Sinsheim- Steinsfurt hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Offenlage

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim beschließt gemäß § 12 BauGB die Aufstellung und Offenlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Steinsfurter Straße“ in Sinsheim-Steinsfurt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entsprechend dem beigefügten Entwurf in der Anlage.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachverhalt:

Ein Lebensmittelmarkt in Steinsfurt möchte erweitern. Da es sich hierbei um ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nach § 11 Abs. 3 BauGB handelt, ist die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig (Planerfordernis). Der Investor beantragt daher die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB.

Gegenstand eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB) ist die unmittelbare, objektbezogene Planung und Durchführung eines konkreten Bauvorhabens einschließlich der Herstellung von Erschließungsanlagen durch einen Vorhabenträger (Investor/ Bauherrn) in enger Kooperation mit der Gemeinde. Über einen Vorhabenplan (Anlage 5) wird das konkrete Bauvorhaben rechtsverbindlich festgelegt.

Der Lebensmittelmarkt (EDEKA) soll von 865 m² auf 1.476 m² Verkaufsfläche mit zusätzlichen Nebenräumen über einen Flachdachanbau gemäß Vorhabenplan auf der Flä-

che Flurstück Nr. 6502/1 in südöstlicher Richtung nach Abriss von Bestandsgebäuden erweitert werden (Anlage 5). Die „Berechnungen und Bewertungen der Planungen im Bereich Nahversorgung in Sinsheim“ (Anlage 6) empfiehlt die Sicherung des Standortes zur Nahversorgung der östlichen Stadtteile.

Der Neubau nimmt die Flucht des Bestandsgebäudes entlang der Steinsfurter Straße auf. Ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen begrenzt die Erweiterung Richtung Osten. Lediglich der Aufgang zur Plattform zum Kältemaschinenraum im OG darf in Abstimmung mit der Wasserrechtsbehörde hier untergebracht werden. Vorhandene Überbauungen in der nordöstlichen Ecke des vorhandenen Gebäudes genießen Bestandschutz.

Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lässt aus städtebaulichen Gründen eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 0,9 durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen zu.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung über Werbeanlagen in Steinsfurt (Anlage 7). Die Verwaltung schlägt vor, die Erweiterungsfläche wegen des Bauzusammenhangs zukünftig statt dem Bereich A dem Bereich B der Satzung zuzuordnen und den Lebensmittelmarkt inklusive des Parkplatzes hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen als Sachgesamtheit zu betrachten. Im Bereich des Kundenparkplatzes wurden 5 Werbemasten mit Fahnen und 1 Pylon bereits satzungskonform genehmigt. Für Werbeanlagen am Gebäude sind laut der Satzung über Werbeanlagen in Steinsfurt Schriftzüge in der Höhe auf 0,60 m und in der Breite (nicht hinterleuchtet) auf $\frac{1}{2}$ Fassadenlänge beschränkt. Damit werden jedoch auch in der Breite wesentlich kürzere Firmenlogos, wie das EDEKA - „E“, höhenmäßig begrenzt, obwohl von ihnen eine weniger dominierende Wirkung ausgehen kann als bei einem Schriftzug. Daher schlägt der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Verwaltung vor, dass hier der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine maßvolle Modifizierung der Satzung über Werbeanlagen in Steinsfurt hinsichtlich eines Firmenlogos als Werbeanlage vornimmt. Die Größe soll auf maximal 50% der Geschosshöhe und 2,50 m² Fläche beschränkt werden.

Aufgrund der Übereck-Situation des Gebäudes mit dem zum Kundenparkplatz orientierten Eingang und, da der gesamte Gebäudekomplex von einem Betrieb belegt wird, werden abweichend von der bestehenden Satzung für Werbeanlagen ausnahmsweise bis zu 3 Werbeanlagen am Gebäude für den Einzelhandelsbetrieb des Vorhabenträgers zugelassen.

Die Erweiterung des Kundenparkplatzes Richtung Nordwesten und ein Anschluss (nur Ausfahrt) an die Kreisverkehrsanlage „Steinsfurter Straße / In der Au“ sind bereits umgesetzt. Über die baurechtlich notwendigen Stellplätze hinaus können dort 81 Pkw Platz finden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält den mit Gebäuden überbauten Bereich (Flurstück Nr. 6502/1) und die noch nicht geregelten Flächen des Eingangsbe-

reichs (Teilfläche von Flurstück Nr. 6503). Dennoch wurde das Vorhaben hinsichtlich des Artenschutzes, des Hochwasserschutzes, des Schallschutzes und des Verkehrs als Sachgesamtheit mit dem Kundenparkplatz untersucht.

Die allgemeine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Anlage 8) ergab zwar, dass nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind. Aufgrund der umgebenden Strukturen und der Vorbelastung großer Teile des Gebiets wird der geplante Eingriff jedoch als nicht erheblich im Sinne des UVPG eingestuft. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sollen während der Abbruch- und Bauphase Maßnahmen zum Artenschutz ergriffen werden. Auch wenn eine Dachbegrünung aus konstruktiven Gründen nicht möglich ist, sichert ein Pflanzgebot die Begrünung und Gliederung der straßenseitigen Fassade. Nisthilfen für Schwalben und Sperlinge sollen am Gebäude verloren gegangene Niststandorte an Abbruchgebäuden und Bäumen ersetzen.

Das wasserwirtschaftliche Fachgutachten (Anlage 9) zeigt auf, dass das geplante Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet der Elsenz liegt. Gemäß § 78 Abs. 5 WHG kann die Behörde aber unter den dort aufgeführten Bedingungen abweichend die Erweiterung des Gebäudes genehmigen. Das durch den Bau verlorene Rückhaltevolumen von 1,2 m³ wird durch eine geringfügige Abgrabung der in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Fläche am südwestlichen Rand des Plangebiets ersetzt. Eine Beeinflussung der Wasserstands- und Abflusssituation ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten, bestehende Hochwasserschutzmaßnahmen werden nicht beeinträchtigt. Die geplante Erdgeschossbodenhöhe sorgt mit 15 cm über dem Bemessungswasserstand HW100 für hochwasserangepasstes Bauen.

Die schallschutztechnische Untersuchung (Anlage 10) beurteilt das Vorhaben hinsichtlich der Vorgaben der TA Lärm. Die Summe der gewerblichen Geräusche (Besucher- und Anlieferverkehr, Anlagenlärm) im Betriebszeitraum des Lebensmittelmarktes (06.00 Uhr - 22.00 Uhr) überschreiten die Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten der bestehenden Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen nicht. Die Vorbelastung, z.B. durch die Tankstelle, ist gemäß TA Lärm durch den Ansatz niedrigerer Beurteilungspegel berücksichtigt worden. Voraussetzung sind Festsetzungen zum Asphaltbelag der Fahrwege und Abschirmmaßnahmen für technische Anlagen. Auf organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung zusätzlicher Verkehrsgeräusche gemäß 16. BImSchV im öffentlichen Straßenraum kann verzichtet werden.

Im Rahmen der Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr (Anlage 11) wurde am 19.07.2018 der Knotenpunkt Steinsfurter Straße (B39) / verlegter Anschluss Edeka und die dazugehörige verkürzte Linksabbiegerspur betrachtet. Die Gesamtverkehrsbelastung beträgt insgesamt ca. 16.200 KFZ / 24h mit einem Anteil von 6 % Schwerlastverkehr. Die für die Beurteilung maßgebliche Spitzenstunde wird mit insgesamt 1.490 Kfz / h berechnet. Davon entfällt ein Anteil von jeweils 100 Kfz/ h für die Zu- und Abfahrt vom Kundenparkplatz auf die Gesamtbelastung. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnung des Anschlusses an der Steinsfurter Straße ergeben, dass in den meisten Fällen der verbliebene Linksabbiegerstreifen ausreicht. Bei Umlei-

tungsverkehr auf der BAB 6 könnte es jedoch zu Rückstau auf dem Geradeausstreifen, im extremsten Fall bis in den Kreisverkehr hinein, führen. In Abstimmung mit dem Polizeipräsidium Mannheim und der Straßenbaubehörde wird nun auf Kosten des Vorhabenträgers der Fahrbahnteiler verkürzt und die vorhandene Sperrfläche ummarkiert. Eine Leitschwelle als Überfahrtshindernis soll das Linksabbiegen von der gegenüber liegenden Tankstelle (HEM) Richtung Rohrbach verhindern.

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Tobias Schutz
Dezernatsleitung

Sebastian Falke
Amtsleiter

Anlagen:

1. Lageplan, 23.01.2019
2. Plangebiet, 23.01.2019
3. Zeichnerische Festsetzungen
4. Textliche Festsetzungen, Begründung, Anlage
5. Vorhabenplan - Ansichten, Grundrisse, Schnitte, DATUM
6. Berechnungen und Bewertungen der Planungen im Bereich Nahversorgung, Juli 2013 (aufgrund des Datenvolumens digital im Gremieninformationssystem)
7. Satzung über Werbeanlagen in Steinsfurt, 17.07.2014
8. Artenschutzrechtliche Vorprüfung, 08.10.2018
9. Wasserwirtschaftliches Fachgutachten, September 2018
10. Schalltechnischer Untersuchungsbericht, 26.10.2018
11. Verkehrstechnische Untersuchung, Oktober 2018