

STADT SINSHEIM

SNH:41 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Neulandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 29.05.2019

Entwurf

Vorhabenträger:

Kaufland Immobilien GmbH & Co.KG

Berliner Chaussee 13

16559 Liebenwalde

Planverfasser:

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@planer-ka.de

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 30.04.2019
Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss	gem. § 3 (2) BauGB	am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der Ziffern 2 bis 8 und der Planzeichnung sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

2.1 Allgemeine Regelungen

Festgesetzt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) gem. § 11 BauNVO. Innerhalb des Sondergebiets sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ein (1) großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.000 qm und Konzessionärsbetriebe (kleinflächige Betriebe aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 270qm.
- Betriebsbezogene Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenboxen.

Die Verkaufsfläche ist definiert als die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Mall-Flächen (Mall und Windfang) werden nicht zur Verkaufsfläche gezählt.

2.2 Regelungen zum Bereich großflächiger Einzelhandelsbetrieb

- Innerhalb der maximalen Verkaufsfläche von 4.000 qm dürfen Artikel aus den Sortimenten
 - o Lebensmittel / Getränke
 - o Genussmittel / Tabakwarenauf einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 3.000 qm angeboten werden.

- Innerhalb der maximalen Verkaufsfläche von 4000qm dürfen Artikel aus den Sortimenten
 - o Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch und Reinigungsmittel)
 - o Parfümerie und Kosmetikartikelauf einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 590 qm angeboten werden.

- Innerhalb der maximalen Verkaufsfläche von 4000qm dürfen Artikel aus den Sortimenten
 - o Zeitschriften / Zeitungen
 - o sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Teil B der Sortimentsliste unter Ziffer 2.4
 - o nicht zentrenrelevante Sortimente (weder in Teil A noch in Teil B der Sortimentsliste unter Ziffer 2.4 aufgeführt)auf einer Verkaufsfläche von max. 660 qm angeboten werden.

2.3 Regelungen zum Bereich Konzessionärsbetriebe

- Aus dem Bereich Einzelhandel sind nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (Konzessionäre) mit nachfolgend genannten Sortimenten zulässig:
 - o Lebensmittel (z.B. Bäcker, Metzger, Feinkost)
 - o Blumen
 - o Augenoptik
 - o Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör
 - o Bücher, Zeitschriften / Zeitungen

Es ist je Sortiment maximal ein (1) Betrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 90 qm zulässig. Ausgenommen von der Regelung ist das Sortiment Lebensmittel.

Unzulässig sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (Konzessionäre) mit dem Sortiment Apotheken.

- Aus dem Bereich Dienstleistung sind nur nachfolgend genannte Arten von Konzessionärsbetrieben zulässig:
 - o Bankomat
 - o Friseur
 - o Reinigungsannahme
 - o Reisebüro

- Schuh- und Schlüsseldienst
 - Toto/Lotto mit Postdienstleistungen (in Verbindung mit Zeitschriften)
- Aus dem Bereich Gastronomie sind nur nachfolgend genannte Arten von Konzessionsbetrieben zulässig:

Gastronomie

- Imbiss
- Außenimbiss
- Café-/ Gastronomiebetrieb

2.4 Sortimentliste

Sortimentsliste
A Nahversorgungsrelevante Sortimente / Warengruppen, zugleich zentrenrelevant
<ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittel / Getränke - Apotheken - Genussmittel / Tabakwaren - Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch und Reinigungsmittel) - Parfümerie und Kosmetikartikel - Zeitschriften / Zeitungen
B Sonstige zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen
<ul style="list-style-type: none"> - Blumen - Bücher, auch antiquarische Bücher - Papier, Bürobedarf, Schreibwaren - Spielwaren inkl. Modellbau - Bastelartikel - Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Baby-bekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung) - Haus und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe - Kleinteilige Sport und Campingartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher) - Kleinteilige Baby und Kinderartikel (z.B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder) - Schuhe (auch Sportschuhe) - Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme - Klein und großteilige Elektrowaren sowie Unterhaltungselektronik - Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör - Computer und Zubehör, Software und Zubehör - Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs - Medizinisch-orthopädische Artikel - Augenoptik - Hörgeräte - Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel) - Briefmarken / Münzen - Uhren, Schmuck - Musikalien / Musikinstrumente

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

3.1 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche ist durch die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

3.2 Gebäudehöhe

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des oberen Wandabschlusses (z.B. OK Attika, Mauerblende, etc.), bei geneigten Dächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Mit technischen Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung) darf die tatsächliche Gebäudehöhe auf max. 10% der Gesamtdachfläche um maximal 5,0 m überschritten werden, wenn die Aufbauten von der Dachattika mindestens 1,5 m zurückversetzt werden.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Solarkollektoren, Photovoltaik) dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe ohne Flächenbegrenzung bis 1,5 m überschreiten, wenn die Aufbauten von der Dachattika mindestens 1,5 m zurückversetzt werden.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

4.1 In der abweichende Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es ist eine Gebäudelänge von maximal 125 m zulässig.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Unterirdische technische bauliche Anlagen (z.B. Sprinklerwasserbehälter) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5 Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

5.1 Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Es sind mindestens 30 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume in direktem räumlichen Zusammenhang mit den Stellplätzen zu pflanzen (Stammumfang 20-25cm, Höhe 3-4m, mindestens 2-mal verpflanzt, mit Wurzelballen). Dabei sind je doppeltem Stellplatzreihenstand mit mehr als 10 Stellplätzen mindestens 2 Bäume vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Baumstandorte in Verkehrsflächen (Parkplatzübergrünung) sind entsprechend den Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 der FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., auszubauen.

Für die Pflanzungen sind für den Standort geeignete Arten der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) zu verwenden.

Die Grünflächenplanung ist der Baurechtsbehörde von Baufreigabe vorzulegen.

7 Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, durch die Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind unzulässig.

Stark frequentierte Stellplätze (Kundenparkplätze), Fahrgassen sowie LKW- Fahrflächen und Parkplätze sind wasserundurchlässig (Abflussbeiwert 1,0) zu befestigen.

Für die Außenbeleuchtung sind „insektenschonende“ Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit „L“ bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers zu belasten.

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer, Dachform

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5°. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2 Werbeanlagen

Zulässig sind folgende Werbeanlagen:

Werbeanlagen am Gebäude

- Zwei maximal 4,0x4,0m große Werbeschilder über dem Eingangsbereich. Diese dürfen die Attika um maximal 1,5m überschreiten.
- Zwei weitere maximal 4,0x4,0 große Werbeschilder an den Fassaden Neulandstraße und Osten, welche die Attika nicht überschreiten.
- Fünf Großflächenplakate mit den maximalen Maßen 5,0m x 3,5m

Freistehende Werbeanlagen

- Eine Werbestele mit einer maximalen Höhe von 8,0m und einer maximalen Breite von 2,0m und einem Werbeschild mit den Maximalmaßen 2,5m x 2,5m. Die Errichtung der Werbestele ist außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Sonstige Werbeanlagen sind unzulässig.

3 Einfriedungen

An der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Metallgitterzaun bis zu einer Höhe von maximal 1,8m zulässig. Sockel oder Stützmauern sind auf die Höhe anzurechnen.

4 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Wege oder Stellplätze verwendet werden, als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

5 Entwässerung

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist durch geeignete Rückhaltemaßnahmen so zu gestalten, dass die Gesamteinleitungsmenge von Schmutz- und Regenwasser in die Kanalisation der Neulandstraße für die gesamte Grundstücksfläche des Vorhabens einen Wert von 200l/s nicht übersteigt.

Abb.1: Darstellung untersuchter Teilflächen / Quelle: Untersuchungen zu Bodenverunreinigungen, Büro Töniges

Gemäß dem vorliegenden Auszug aus der Datenbank BAK wurde die Fläche am 22.02.2005 vom LRA R-N-K auf dem Beweismiveau 2 in „B-Entsorgungsrelevanz“ („B“ = Belassen) eingestuft.

Im Jahr 2016 wurden an relevanten Standorten der Fläche Untersuchungen zu Bodenverunreinigungen durchgeführt (Töniges GmbH 2016). Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme wiesen fünf der beprobten Stellen unauffällige Messwerte auf. Für diese Maßnahmenflächen besteht laut gutachterlicher Einschätzung und Stellungnahme des Wasserrechtsamtes (LRA Rhein-Neckar-Kreis 2016) kein weiterer Maßnahmenbedarf. Im Bereich der Betongrube („Großes Maschinenfundament“, Teilfläche TF 4, siehe Abb. 1) wurden durch die Untersuchung Bodenverunreinigungen durch Maschinenöl entdeckt, die im Zuge eines Neubaus saniert und fachgerecht entsorgt werden müssen.

Im Übrigen wird auf die beiden gutachterlichen Stellungnahmen des Büros Töniges GmbH, die dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt sind, verwiesen.

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen.

3 Nachbarrecht

Bei der Herstellung von Einfriedungen und Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

4 Artenschutz

Vögel

Im Vorfeld von Baumaßnahmen darf der Gehölz- und Baumbestand in der jeweils zu bebauenden Fläche nur im Zeitraum Oktober bis Februar gerodet werden. Holz und Astwerk sind unverzüglich abzufahren.

Bis zum Einsetzen der Bauarbeiten sind die Flächen vom Beginn der Vegetationsperiode an mindestens alle zwei Wochen zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter mit dem Brüten beginnen.

Auch Abriss-, Umbau- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden sind im genannten Zeitraum durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitfensters sind Bauarbeiten an Gebäuden nur zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass keine Vögel an oder in den betroffenen Gebäudeteilen nisten.

Alternativ können im Vorfeld von Baumaßnahmen auch vorhandene Brutmöglichkeiten unbrauchbar gemacht werden (z.B. durch Verschließen von Einfluglöchern vor Beginn der Brutzeit).

Umfangreichere Gehölzpflege und -rückschnitte in öffentlichen und privaten Grünflächen dürfen ebenfalls nur im genannten Zeitraum erfolgen. Vom 1. März bis zum 30. September zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Im Vorfeld von Baumfällungen sind betroffene ältere Bäume von einer fachkundigen Person möglichst im unbelaubten Zustand auf Höhlen zu überprüfen. Für jeden zu fällenden Höhlenbaum ist im benachbarten Baumbestand ein Nistkasten für Höhlenbrüter aufzuhängen. Im

Vorfeld von Abriss-, Umbau- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden ist frühzeitig zu prüfen, ob Brutkolonien von Haussperlingen betroffen sind.

Ist dies der Fall und können die Nistplätze nicht erhalten werden, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Im Spätherbst oder Frühjahr vor dem Beginn der Baumaßnahmen sind Nistkästen oder Koloniehäuser in ausreichender Anzahl an einem Gebäude in der Nachbarschaft anzubringen.

Fledermäuse

Im Vorfeld von Baumfällungen sind betroffene ältere Bäume von einer fachkundigen Person möglichst im unbelaubten Zustand auf Höhlen und andere Strukturen mit Quartiereignung zu überprüfen. Bäume mit Quartiermöglichkeiten werden von der Fällung zunächst ausgenommen. Die potenziellen Quartiere werden von einer fachkundigen Person mittels eines Hubsteigers und eines Endoskops überprüft. Wird kein Besatz festgestellt, wird der jeweilige Baum sofort gefällt. Bäume mit tatsächlich genutztem Winterquartier bleiben stehen, bis die Fledermäuse im Frühjahr das Quartier verlassen.

Im Vorfeld von Abriss-, Sanierungs- oder Umbauarbeiten an Gebäuden ist ebenfalls durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob Fledermäuse Quartiere an den betroffenen Gebäudeteilen haben. Werden dabei Wochenstuben oder Winterquartiere festgestellt, sind Bauarbeiten an den betroffenen Gebäudeteilen nur zulässig, wenn die Quartiere nicht besetzt sind. Einflugmöglichkeiten sind vor Beginn der Wochenstuben-, bzw. Überwinterungszeiten zu verschließen.

Bei den Kontrollen vor den Bauarbeiten angetroffene überwinterte Einzeltiere sind fachgerecht zu bergen und in geeignete, ggf. aufzuhängende Fledermauskästen umzusiedeln.

5 Segelflugbetrieb

Aufgrund des Flugbetriebs des im näheren Umfeld des Vorhabens gelegenen Sonderlandeplatzes für Segelflugzeuge und Motorsegler ist auf eine blendfreie Ausführung von Dachaufbauten zu achten.

6 Belastungen im Bereich der Bahnanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen, und Beeinflussung durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Die Kaufland Warenhandel Weiden GmbH & Co. KG plant die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes an der Neulandstraße. Die Gesamtverkaufsfläche soll inklusive der angegliederten Konzessionäre maximal 4.270 m² groß sein. Es handelt es sich um ein „großflächiges“ Einzelhandelsvorhaben im Sinne von §11 BauNVO und muss somit raumordnerischen Kriterien entsprechen. Die Realisierung der Planung ist im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht möglich.

Als planungsrechtliche Grundlage soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt werden. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften sind zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vom Vorhabenträger gestellt worden. Die Stadt Sinsheim kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. In Hinblick auf die Sicherung und Stärkung der örtlichen Lebensmittel-Nahversorgung hat die Stadt Sinsheim für das Vorhaben ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens schaffen.

Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird durch das Planungsbüro Köchel + Partner aus Backnang erstellt.

2 Räumlicher Geltungsbereich | Örtliche Gegebenheiten | Altlasten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Gewerbegebiet Neulandstraße im Süden der Stadt, hat eine Fläche von ca. 2,1 ha und umfasst die Flurstücke 14383/2, 14383, 14383/1 ganz sowie die Flurstücke 14381, 14381/1, 13869, 14275 und 14277 teilweise. Der Geltungsbereich wird im Westen durch das Flurstück 14384/1, im Norden durch die Bahntrasse und im Süden durch die Neulandstraße begrenzt. Im Osten verläuft die Geltungsbereichsgrenze im Bereich des Flurstücks 14381/1. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Einbezogen werden neben dem Vorhabengrundstück noch Flächen, soweit sie zur Herstellung der notwendigen Verkehrsflächen, insbesondere des geplanten Kreisverkehrs, erforderlich sind.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche. Der ehemalige Gebäudebestand ist schon vollständig zurückgebaut worden. Es handelt sich derzeit um eine Brachfläche. Böschungen am Hang des Bahndamms prägen den nördlichen Bereich. Unmittelbar an die südliche Grenze des Geltungsbereichs schließt die Neulandstraße an.

3 Beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Neulandstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das beschleunigte Verfahren kann für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wieder - Nutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, angewendet werden. Für diese Bebauungspläne ist keine förmliche Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB vorgesehen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB, da es sich beim Plangebiet um bereits baulich genutzte Flächen im Innenbereich handelt, die neu überplant werden sollen.
- Die zulässige Grundfläche liegt bei Berücksichtigung des festgesetzten Baufensters unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a BauGB.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Unter § 1(6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB werden die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und die Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz genannt. Schutzgebiete dieser Art sind von der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant (Siehe dazu Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls)

4 Allg. Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG

Aufgrund nachfolgend dargestellter Erfordernisse aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Kaufland“ eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich:

Gemäß der Anlage 1 der „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ zum UVPG ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Bau NVO mit einer zulässigen Geschossfläche von über 1.200 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Die Summe der Geschossflächen des vorliegend geplanten Einzelhandelsbetriebs liegt über dem Schwellenwert von 1.200 qm. Die Vorprüfungspflicht ist demnach gegeben.

Im Rahmen der Prüfung soll festgestellt werden, ob durch das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen entstehen können, was durch eine Beurteilung des Standorts und des geplanten Vorhabens erfolgt. Dabei werden schutzgutsbezogen mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens aufgeführt und ggf. auch Minderungsmaßnahmen dargestellt. Die Betrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dient auch als notwendige Grundlage für die Abwägung der Belange der Umwelt, die auch im beschleunigten Verfahren nach §13a erfolgen muss.

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde vom Büro Gruppe für ökologische Gutachten aus Stuttgart durchgeführt und ist als gesonderte Anlage dem Bebauungsplan beigelegt. Nachfolgend werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter zusammenfassend dargestellt:

Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Insbesondere werden Auswirkungen durch erhöhte betriebsbedingte Lärmwerte genannt. Hinsichtlich der Lufthygiene wird auf das Schutzgut Klima / Luft verwiesen. An mehreren Immissionsorten außerhalb des Plangebiets werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bereits jetzt überschritten. Wegen der Lage im Gewerbegebiet, der bestehenden Vorbelastung und der Kleinräumigkeit des Vorhabens wird insgesamt nicht mit erheblichen Auswirkungen gerechnet, wenn aufgrund der befristeten, westlich angrenzenden Wohnnutzung Anlieferungen in der Nachtzeit untersagt werden. Die Sicherung erfolgt über den Durchführungsvertrag.

Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Tiere

Da im Plangebiet aktuell keine Habitatpotentiale für naturschutzrelevante Arten vorhanden sind, kann eine direkte Betroffenheit ausgeschlossen werden. Aufgrund der entsprechenden Vorbelastung der Flächen wird auch keine Entwertung von Habitaten naturschutzrechtlich be-

deutender Arten gesehen. Bei den bereits durchgeführten Rodungs- und Abbruchmaßnahmen wurden die Vorhaben des Artenschutzes berücksichtigt und die Vorgehensweise dokumentiert.

Pflanzen / Biotope

Aufgrund der baulichen Vorprägung werden keine erheblichen Auswirkungen bzw. Verluste von Biotopen gesehen.

Biologische Vielfalt

Die Realisierung des Vorhabens führt zu keiner Verschlechterung der biologischen Vielfalt im Plangebiet und dessen Umfeld.

Boden und Fläche

Der geplante Versiegelungsgrad überschreitet geringfügig die bisher versiegelbare Fläche. Im Rahmen der Baumaßnahmen sollen Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Auffälliges Material, insbesondere Auffüllungen und verunreinigte Böden am Standort des ehemaligen Maschinenfundaments sind fachgerecht zu entsorgen. Bei Berücksichtigung dieser Punkte und aufgrund der sehr geringen Wertigkeit im Bestand ist beim Schutzgut Boden insgesamt nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Landschaft

Vor allem da die geplante Bebauung nur geringfügig über die planungsrechtlich bereits zulässige hinausgeht und die geplante Gebäudehöhe die Höhe umliegender Gebäude nicht übersteigt, sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Wasser

Im Rahmen der Umsetzung wird bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis und der fachgerechten Entsorgung von verunreinigten Böden nicht mit einem Eintritt von Gefahrenstoffen in das Grundwasser gerechnet. Da die bereits jetzt planungsrechtlich versiegelbare Fläche nur gering überschritten wird, wird nicht mit einer Beeinträchtigung des Wasserkreislaufes gerechnet. Insgesamt werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gesehen.

Klima/Lufthygiene

Baubedingt sind aufgrund der aktuellen Grundstücksnutzung keine klimarelevanten Vegetationsstrukturen zu entfernen. Betriebsbedingt wird keine erhebliche Erhöhung der Schadstoffkonzentration erwartet. Beeinträchtigung von relevanten Kalt- oder Frischluftströmungen sind nicht zu erwarten. Insgesamt werden keine erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut erwartet.

Insgesamt sind mit dem Vorhaben aus gutachterlicher Sicht bei Umsetzung der Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Insofern kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan

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.

Sinsheim gehört nach diesem zu den Mittelzentren (bzw. mittelzentrale Verbünde kooperierender Zentren) im baden-württembergischen Teilraum. Neben den überörtlichen Grundversorgungsaufgaben haben die Mittelzentren den gehobenen, spezialisierten Bedarf insbesondere an öffentlichen und privaten Dienstleistungen für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) sicher zu stellen. Der Kernort Sinsheim ist als „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgelegt.

Zur Sicherung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschaftsentwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar sind die verfügbaren Flächenpotenziale im Siedlungsbestand vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen. Für zusätzliche gewerbliche Bauflächen sind flächensparende Siedlungskonzeptionen zu wählen.

Das Plangebiet ist – wie die Innenstadt der Kernstadt Sinsheim – als zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. In diesem Bereich wird mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Neulandstraße“ die planungsrechtliche Voraussetzung für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb geschaffen. Insofern ist die Planung mit den regionalplanerischen Zielen vereinbar.

5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Sinsheim (Stand 2006) ist das Plangebiet überwiegend als gewerblich genutzte Flächen dargestellt. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB muss der FNP nicht im Parallelverfahren geändert werden, sondern ist der geplanten Nutzung entsprechend für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Sonderbaufläche zu berichtigen.

6 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan Neuland in der Fassung seiner 11. Änderung aus dem Jahr 2006. Im Plangebiet setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ein Gewerbegebiet fest. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans (VbB) „Verbrauchermarkt Neulandstraße“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Neuland durch die Festsetzungen des neuen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans überlagert.

7 Planungskonzept

7.1 Beschreibung des Vorhabens

Die geplante Errichtung des Verbrauchermarkts Kaufland basiert auf der Planung des Büros KÖCHEL + PARTNER aus Backnang. Die Errichtung soll über einen im Wesentlichen eingeschossigen Neubau mit Flachdach realisiert werden. Die Gebäudegrundfläche beträgt lt. Vorhaben- und Erschließungsplan ca. 7.000 qm. Die Verkaufsfläche wird max. 4.000 qm betragen. Die Mall-Flächen (Mall, Windfang) sind nach Abstimmung mit der Stadt unabhängig vom Einzelhandelserlass Baden-Württemberg nicht der Verkaufsfläche hinzuzurechnen. Hinzu kommt außerdem eine maximal 270 qm große Verkaufsfläche für Konzessionäre.

Das geplante Gebäude hat ohne die Einbeziehung von technischen Aufbauten eine Höhe von ca. 9m (ohne Dachaufbauten) und eine Länge von ca. 122m.

Im Süden des Vorhabengrundstück zwischen Marktgebäude und Neulandstraße und westlich des Gebäudes befinden sich die ca. 300 Kundenstellplätze. Die Anlieferung befindet sich auf der Ostseite des Gebäudes.

Verkehrliche Erschließung

Anbindung des Vorhabens an das bestehende Straßennetz

Die Zu- und Abfahrt zum Markt erfolgt für den Kunden- und den Anlieferungsverkehr über einen geplanten Kreisverkehr am Knotenpunkt Neulandstraße / Gutenbergstraße. Eine weitere Ausfahrt für PKW in die Neulandstraße ist westlich des geplanten Kreisverkehrs vorgesehen.

Die möglichen Zufahrtsbereiche auf das Vorhabengrundstück sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Dadurch soll insbesondere vermieden werden, dass Senkrechtparker entstehen, die direkt von der Neulandstraße angefahren werden können, was zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Neulandstraße führen kann.

Die verkehrlichen Auswirkungen der Ansiedlung des Verbrauchermarktes wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung, die dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt wird, vom Büro BS Ingenieure aus Ludwigsburg untersucht.

Ziel der Untersuchung ist der Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verträglichkeit der Verkehrskonzeption bzw. das Aufzeigen von Maßnahmen zu deren zukünftigen Sicherstellung.

Der Untersuchungsraum umfasst neben den Ein-/Ausfahrten zum Bauvorhaben den Streckenzug der Neulandstraße. Hierzu wurden die Knotenpunkte Neulandstraße / Gutenbergstraße (KP 01), Neulandstraße/Strombergstraße (KP 02) und Neulandstraße/ Steinsbergstraße (KP 03) als maßgebend definiert und dort aktuelle Verkehrszählungen durchgeführt.

Auf der Grundlage aktueller Verkehrsbelastungen und Verkehrsprognosen (getrennt nach allgemeiner Verkehrsentwicklung und projektbezogenem Verkehrsaufkommen) werden in der Untersuchung die Leistungsfähigkeiten der maßgebenden Knotenpunkte für den Prognosehorizont 2030/2035 berechnet und bewertet.

Die Verkehrsuntersuchung berücksichtigt die Planungen der Stadt Sinsheim die Gutenbergstraße nach Süden zu verlängern und an die Schwarzwaldstraße anzubinden. Diese neue Verkehrsführung ist Bestandteil des von uns zu untersuchenden Erschließungsnetzes.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Untersuchungen stellen dar, dass die Neulandstraße bereits im Analysezustand in den Spitzenstunden des Donnerstags (Normalwerktag) und des Samstags sehr hoch belastet ist. Außerhalb dieser Spitzenzeiten herrscht ein normales Verkehrsaufkommen. Die Betrachtung der im Jahr 2019 erhobenen Verkehrszahlen ergab, dass die Verkehrsbelastungen der samstäglichen Spitzenstunde bis zu 12 % höher als in der Spitzenstunde des Donnerstag waren. Aus diesem Grund wurde der Samstag als zu betrachtender Bemessungstag festgelegt.

Auf der Grundlage der zum Projekt vorliegenden Daten wurde eine projektbezogene Verkehrsprognose erstellt und mit der allgemeinen Verkehrsprognose zur Gesamtverkehrsprognose 2030/2035 überlagert.

Es wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen für die Analyse 2019, die Prognose 2030/2035 mit allgemeinem Verkehrszuwachs, aber ohne zusätzlichen Verbrauchermarkt (Prognose-Nullfall) und die Prognose 2030/2035 mit allgemeinem Verkehrszuwachs und dem projektierten Verbrauchermarkt (Prognose-Planfall) durchgeführt.

Die Ergebnisse der Berechnungen verdeutlichen, dass bereits zum Zeitpunkt der **Verkehrsanalyse 2019** im Spitzenstundenbereich 2 der untersuchten 3 Knotenpunkte überlastet sind. Hierbei handelt es sich um die KP 02 Neulandstraße/Strombergstraße und KP 03 Neulandstraße/Steinsbergstraße. An diesen beiden Knotenpunkten werden bereits heute im Spitzenzeitbereich des Samstags lediglich Verkehrsqualitäten der Stufe E (mangelhaft) erreicht. Der Knotenpunkt KP 01 Gutenbergstraße erreicht im Analysejahr 2019 die ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D.

Für die Linkseinbieger entfallen an allen untersuchten Knotenpunkten die längsten mittleren Wartezeiten von rd. 33 Sekunden (KP 01), rd. 60 Sekunden (KP 02) und rd. 50 Sekunden (KP 03). Alle anderen Verkehrsströme sind leistungsfähig und erreichen gute Verkehrsqualitäten.

Die Berechnungen zur **Allgemeinen Verkehrsprognose 2030/2035 ohne den projektierten Verbrauchermarkt (Prognose-Nullfall)** zeigen, dass sich an den KP 02 und 03 die Wartezeiten, insbesondere für die Linkseinbieger, bereits allein durch die allgemeine Verkehrszunahme weiter erhöhen. Die Verkehrsqualitäten bleiben auf der gleichen Stufe. Der KP 01 Neulandstraße/Gutenbergstraße erreicht ohne Umbaumaßnahmen weiterhin die ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D. Bei einem Umbau zu einem Kreisverkehr wird die gute Verkehrsqualität der Stufe B erreicht. Die Verbindung der Gutenbergstraße zur Schwarzwaldstraße (L 550) ist bereits Bestandteil des Prognose-Nullfalls.

Die im Zuge der **Gesamtverkehrsprognose 2030/2035 mit dem projektierten Verbrauchermarkt (Prognose-Planfall)** eintretende Erhöhung der Verkehrsbelastungen bringt demnach weitere Erhöhungen der Wartezeiten an den Knotenpunkten.

Das Fazit und die daraus resultierenden Empfehlungen der Gutachter lauten wie folgt:

1. Bereits für die Verkehrskenndaten der **Allgemeinen Verkehrsprognose 2030/2035 (allgemeine Verkehrsentwicklung ohne Bauvorhaben Kaufland Verbrauchermarkt – Prognose-Nullfall)** ist die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßensystems zeitweise nur noch mangelhaft.

Der KP 01 Neulandstraße/Gutenbergstraße erreicht in seiner heutigen Ausbauf orm im Prognose-Nullfall die Verkehrsqualität der Stufe D (ausreichend). Bei einem Umbau zu einem Kreisverkehr wird die gute Verkehrsqualität der Stufe B erreicht. Der KP 01 ist somit mit oder ohne Umbau rechnerisch leistungsfähig.

Eine Ertüchtigung der KP 02 und 03 ist wegen der fehlenden Verfügbarkeit von Flächen nur auf dem Wege einer Signalisierung möglich. Auch bei dieser Lösung muss jedoch die Einbindung vorhandener Grundstückerschließungen geklärt werden.

2. Die Berechnungen für den Prognosezustand **Gesamtverkehr 2030/2035 (allgemeine Verkehrsentwicklung mit dem zusätzlichem Verkehrsaufkommen des Kaufland Verbrauchermarkts – Prognose-Planfall)** haben ergeben, dass ohne Umbaumaßnahmen an allen Knotenpunkten keine ausreichende Verkehrsqualität erreicht werden kann.

Am KP 01 kann mit einem Umbau zu einem Kreisverkehr in der samstäglichen Spitzenstunde eine Verkehrsqualität der Stufe B (gut) erreicht werden. Die dabei entstehenden Stauraumlängen in der Neulandstraße betragen im Mittel 6 bzw. 12 Pkw-Einheiten, (ca. 36 m bzw. 72 m). Die Stauraumlängen in der Gutenbergstraße und auf dem Parkplatz des Kaufland Verbrau-

chermarkts betragen im Mittel 2 bzw. 1 Pkw-Einheit(en), (ca. 12 m bzw. 6 m). Die Wartezeiten sind an allen Zufahrten gering.

Die Untersuchungen zu den im Prognose-Planfall 2030/2035 erreichbaren Verkehrsqualitäten an den Knotenpunkten 02 und 03 kommen zu dem Ergebnis, dass diese bei einer Realisierung des Bauvorhabens, also mit dem projektierten Mehrverkehr, in ihrem heutigen Ausbauzustand wie bereits im Prognose-Nullfall ohne Kaufland nicht leistungsfähig betrieben werden können.

An den Knotenpunkten 02 und 03 können mit den wie im Prognose-Nullfall beschriebenen Ausbauvarianten folgende Verkehrsqualitäten erreicht werden:

- KP 02: Umbau zu einem Kreisverkehr: Verkehrsqualität B (gut)
- KP 02: Umbau zu einem signalgeregelten Knotenpunkt (LSA): Verkehrsqualität C-D (zufriedenstellend-ausreichend)
- KP 03: Umbau zu einem signalgeregelten Knotenpunkt (LSA): Verkehrsqualität C-D (zufriedenstellend-ausreichend)

Durch einen Umbau der bestehenden Knotenpunkte könnte die leistungsfähige Erschließung der Neulandstraße sichergestellt werden. Da die Verkehrssituation an den Knotenpunkten 02 und 03 auch ohne die Umsetzung des Vorhabens schon problematisch ist, werden von der Stadt aktuell im Rahmen der Fortschreibung des Generalverkehrsplans Möglichkeiten geprüft, die die Verkehrssituation an den betroffenen Knotenpunkten verbessern.

Ruhender Verkehr

Im Rahmen des Kundenparkplatzes stehen zukünftig ca. 300 Stellplätze für PKW zur Verfügung. Somit sind die Anforderungen der Landesbauordnung bei einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 4270 m² inklusive Konzessionäre erfüllt.

Es ist geplant, auf dem Kundenparkplatz auch Schnellladestationen für E-Autos anzubieten, die von Kunden während der Öffnungszeiten kostenlos genutzt werden können.

Stellplätze für Fahrräder werden im Eingangsbereich des Marktes nachgewiesen.

Anlieferung

Die Anlieferung für den Markt erfolgt über den geplanten Kreisverkehr im Osten des Plangebiets. Im schalltechnischen Untersuchungsbericht, der dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt ist, wird auf die geplanten Anlieferungsvorgänge eingegangen. Die Anlieferungszeiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Vorhabens erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze in der Neulandstraße.

Entsorgung

Abfallentsorgung

Die Aufstellfläche des Müllcontainers (Presscontainer) befindet sich zukünftig, wie in dem beiliegenden Übersichtsplan dargestellt, im Bereich der Anlieferrampe. Der Standort wurde im schalltechnischen Untersuchungsbericht berücksichtigt.

Entwässerung

Im Rahmen der Erstellung des Entwässerungskonzeptes wurde durch das Ingenieurbüro Töniges GmbH geprüft, ob eine Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden gegeben ist. Dabei wurde festgestellt, dass unter anderem wegen der mangelhaften hydraulische Durchlässigkeit der anstehenden Lösslehme, aber auch wegen des nicht ausreichenden Grundwasserabstandes keine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgen kann. Das anfallende Niederschlagswasser soll deshalb der bestehenden Kanalisation in der Neulandstraße zugeführt werden.

Gemäß den Vorgaben seitens der Stadtwerke Sinsheim ist die Gesamteinleitungsmenge von Schmutz- und Regenwasser in den Mischwasser-Sammelkanal in der Neulandstraße für die gesamte Grundstücksfläche des Vorhabens auf 200l/s begrenzt. Dadurch wird eine Regenwasserrückhaltung erforderlich. Hierzu werden entsprechend dimensionierte Retentionstanks unterirdisch im Bereich der Außenanlagen eingebaut und der Regenwasserabfluss beim Auslauf so gedrosselt, dass die Einleitungsmenge auf den Maximalwert von 200l/s begrenzt wird. Diese Drosselungsvorgabe wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Der Abfluss erfolgt im Freispiegel-Gefälle.

Die Entwässerungsanlagen für die Regen- und Schmutzwasserentwässerung für das Gebäude und die Außenanlagen werden innerhalb des Grundstückes im Trennsystem errichtet. In einem Schacht an der südlichen Grundstücksgrenze werden die Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle zu einem Kanal im Mischsystem zusammengeführt und von dort über einen neu zu errichtenden Anschlusskanal an den in der Neulandstraße vorhandenen Mischwasser-Sammelkanal eingeleitet.

Die Oberflächen aller im Zusammenhang mit der Regenentwässerung in Berührung kommenden Bauteile von der Dachhaut bis hin über Fall- und Grundleitungen sowie Schächte werden aus Kunststoffen oder Beton gefertigt. Oberflächen aus Metallen werden nicht verbaut.

7.2 Raumordnerische Belange

Angesichts der Großflächigkeit der Nahversorgungsvorhaben wird eine Prüfung gemäß den Prüfkriterien nach Landesentwicklungsplan respektive Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie gemäß Regionalplan Rhein-Neckar notwendig. Hierzu wurde eine Auswirkungsanalyse von der Firma Imakomm Akademie GmbH aus Aalen erstellt. In der Auswirkungsanalyse werden mögliche raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde selbst aber auch im Umland analysiert und bewertet. Die einschlägigen Prüfkriterien sind Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot und Beeinträchtungsverbot sowie weitere Prüfkriterien gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Bei den Bewertungen der Auswirkungsanalyse wird von folgenden Vorhaben ausgegangen:

- Verlagerung des Anbieters Kaufland an den Standort Neulandstraße inklusive einer Verkaufsflächenvergrößerung auf dann ca. 4.000 m² Verkaufsfläche (zuzüglich Konzessions- und Mall-Flächen von insgesamt 570 m², davon tatsächliche Verkaufsfläche für Konzessionäre ca. 270 m², Fläche für Mall und Windfang ca. 300 m²) ohne Nachnutzung des Altstandortes Martin-Luther-Straße.
- Neu-Ansiedlung der Anbieter Aldi Süd (ca. 1.210 m² Verkaufsfläche) und denn`s Biomarkt (ca. 655 m² Verkaufsfläche) am Standort Neulandstraße 12 als „Ersatz“ für den derzeit am Standort vorhandenen Anbieter Penny.

Bei allen Bewertungen wird von einem maximal möglichen Besatz an den einzelnen Entwicklungsstandorten ausgegangen (also dass bei Bewertung der Einzelvorhaben davon ausgegangen wird, dass das jeweils andere geplante Vorhaben umgesetzt wird (= kritischere Betrachtung aufgrund der kleineren Verkaufsflächen des Bestandes im Vergleich zu den geplanten Flächen), so dass eine kritische Prüfung der Einzelvorhaben gewährleistet ist.

Zusammenfassend kommt die Auswirkungsanalyse hinsichtlich der raumordnerischen Verträglichkeit der untersuchten Vorhaben zu folgenden Ergebnissen:

Bewertung Vorhaben gemäß Integrationsgebot

Das Integrationsgebot ist erfüllt. Der Planstandort entlang der Neulandstraße ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches Bereich II, der für großflächige Nahversorgungsformen ausnahmsweise vorgesehen ist. Der Standort steht im Einklang mit den Festlegungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar und ist dort als Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandels-großprojekte ausgewiesen. Er ist verkehrlich voll erschlossen – sowohl für den MIV als auch den ÖPNV.

Bewertung Vorhaben gemäß Konzentrationsgebot

Das Konzentrationsgebot wird für die geplanten Vorhaben denn's Biomarkt, Aldi und Kaufland am Standort Sinsheim klar erfüllt, da die Stadt Sinsheim die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums aufweist und entsprechend für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben vorgesehen ist.

Bewertung Vorhaben gemäß Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot wird für die jeweiligen Ansiedlungsvorhaben am Standort Sinsheim formal und faktisch eingehalten. Bei allen Vorhaben stammen bereits über 70% der erwarteten Umsätze aus der Stadt Sinsheim selbst.

Bewertung Vorhaben gemäß Beeinträchtungsverbot

Bewertung Einzelvorhaben Kaufland

Das Beeinträchtungsverbot wird bei einer Einzelbetrachtung des Vorhabens Kaufland sowohl in Sinsheim als auch in allen Nahversorgungslagen im Umland eingehalten.

Bewertung Gesamtvorhaben denn's, Aldi Süd und Kaufland

Das Beeinträchtungsverbot wird bei einer gemeinsamen Betrachtung aller Vorhaben (denn's, Aldi Süd und Kaufland) sowohl in Sinsheim als auch in allen Nahversorgungslagen im Umland eingehalten. Die Umverteilungsquoten überschreiten in den Nahversorgungslagen der einzelnen Umlandkommunen den Schwellenwert von 10% nicht.

Gutachterliche Empfehlung

Bei der Umsetzung der Einzelvorhaben denn's, Aldi Süd und Kaufland sind keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. In Sinsheim selbst können wettbewerbliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden, Schädigungen der Nahversorgungsstrukturen insgesamt werden durch die Vorhaben allerdings nicht erwartet.

Durch das Vorhaben Verlagerung Kaufland mit Schließung des Altstandortes wird ein vorhandener Anbieter einerseits zeitgemäß aufgebaut, andererseits erfolgt dies über eine nur moderate Verkaufsflächenerweiterung. Zusätzlich gelingt es am Standort Martin-Luther Straße einen gemäß „Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar“ nicht für großflächigen Einzelhandel vorgesehenen Standort von einer solchen Nutzung zu „befreien“. Vor diesem Hintergrund sind die

geplanten Vorhaben am Standort Sinsheim zu befürworten und werden als raumordnerisch verträglich eingestuft.

Die Vorgaben des Gutachtens wurden im Rahmen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigt. Im Rahmen des Durchführungsvertrags wird gesichert, dass der alte und der neue Kaufland-Standort nicht parallel betrieben werden können (Annahme der Wirkungsanalyse).

8 Boden / Altlasten

Die Gewerbegrundstücke mit den Fl.-Nr. 14383 und 14383/1 in Sinsheim sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) mit der Flächen-Nr. 05821 unter der Bezeichnung „Altstandort (AS) Edel Stanzmaschinen, Neulandstraße 15-17“ erfasst. Gemäß dem vorliegenden Auszug aus der Datenbank BAK wurde die Fläche am 22.02.2005 vom LRA R-N-K auf dem Beweinsniveau 2 in „B-Entsorgungsrelevanz“ („B“ = Belassen) eingestuft.

Bereits im Jahr 2004 wurden durch das Büro Töniges GmbH umwelttechnischen Untersuchungen durchgeführt. Der Abriss der alten Betriebsgebäude wurde ebenfalls durch diese Firma begleitet.

Nach dem vollständigen Abbruch der Gebäude wurden am 21.07.2016 weitere Untersuchungen (vier Baggerschürfe und ein Suchschlitz angelegt sowie Bodenaushub an zwei Teilflächen) durchgeführt. Zu den Ergebnissen wurde vom Büro Töniges eine gutachterliche Stellungnahme (Stand 05.08.2016) erstellt. In Abstimmung mit der zuständigen Behörde wurden am 23.08.2016 weitere Untersuchungen durchgeführt, die in einer gutachterlichen Stellungnahme des Büros Töniges vom 14.09.2016 dokumentiert sind. Die beiden gutachterlichen Stellungnahmen werden dem Bebauungsplan als separate Anlagen beigelegt.

Im Ergebnis wurde bei einer Teilfläche (großes Maschinenfundament) in der Bodenprobe ein MKW-Gehalt von 2.100 mg/kg MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) festgestellt. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens muss der verunreinigte Boden aus diesem Bereich separiert und fachgerecht entsorgt werden. Bei den übrigen untersuchten Teilflächen wurde kein weiterer Handlungsbedarf (Bodenaustausch oder weitere Untersuchungen) festgestellt.

Auch nach Entfernung der Kontamination im Bereich der Teilfläche 4 verbleibt das Grundstück mit der Flst.-Nr. 14383 mit der Bewertung B- Entsorgungsrelevanz im Bodenschutz- und Altlastenkataster, weil auf dem Grundstück flächenhaft Auffüllungen bis etwa 2 m unter GOK vorliegen und bei einer Grundstücksgröße wie im vorliegenden Fall nicht auszuschließen ist, dass weitere, kleinräumige Verunreinigungen vorliegen, die durch die Sondierungen nicht lokalisiert wurden. Insgesamt kann man aufgrund der vorgenommenen Untersuchungen und den oben beschriebenen Maßnahmen davon ausgehen, dass zum Bodenaustausch eine ungefährdete gewerbliche Nutzung der Flächen möglich ist.

9 Umwelt

9.1 Umweltbericht

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erstellt wird, ist kein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich. Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgte im Rahmen der UVP-Vorprüfung. Diese ist zusammenfassend unter Ziffer 4 der Begründung dargestellt.

9.2 Artenschutz

Vom Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Walter Simon aus Mosbach liegt ein Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplanverfahren „Neulandstraße – 12. Änderung und Erweiterung“ aus dem Jahr 2017 vor, das neben dem Plangebiet auch den gesamten westlichen Bereich des Gewerbegebiets Neulandstraße umfasst.

Aufgabe des Fachbeitrags Artenschutz ist es, die zur artenschutzrechtlichen Prüfung notwendigen Grundlagen zusammenzustellen und ggf. eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorzubereiten. In die Untersuchungen des Fachbeitrages werden die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die hier brütenden europäischen Vogelarten einbezogen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist ausreichend aktuell, um als Gutachten zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange im Plangebiet herangezogen werden zu können. Er ist dem Bebauungsplan als separate Anlage beigelegt. Im Plangebiet standen bei der Erstellung des Fachbeitrags noch die alten Bestandsgebäude der Firma Edel. Inzwischen wurden in Abstimmung mit der zuständigen Behörde unter Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes die Bestandsgebäude abgebrochen und auch Rodungsmaßnahmen durchgeführt. Die Abbrucharbeiten und die dabei durchgeführten Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsmaßnahmen sind dokumentiert. Aufgrund der Abbruch- und Rodungsmaßnahmen ergibt sich gegenüber dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag eine geänderte Sachlage, insbesondere für die Fledermäuse, aber auch für die im Fachbeitrag aufgeführten CEF-Maßnahmen für die Haussperlinge.

Die Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz lassen sich unter Berücksichtigung der aktuellen Grundstückssituation und der Ergebnisse der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls aus dem Jahr 2019 wie folgt zusammenfassen:

Europäische Vögel

Im artenschutzrechtlichen Gutachten wurde das gesamte Gewerbe- und Industriegebiet zwischen Sinsheim und Steinsfurt mit rund 100 ha Fläche untersucht. Auch die randlich angrenzenden Flächen, vor allem im Norden und Osten wurden einbezogen.

Bei den Begehungen wurden 40 Vogelarten festgestellt, von denen 33 als Brutvögel und 7 als Nahrungsgäste bewertet wurden. Die Mehrzahl der Brutvogelarten wurde auch innerhalb des westlichen, ca. 25 ha großen Geltungsbereichs der artenschutzrechtlichen Untersuchung nachgewiesen, in der auch das Plangebiet des vorliegenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt.

Grundsätzlich könnten aber alle 33 erfassten Brutvogelarten im Geltungsbereich oder dessen Randbereichen auch einen Brutplatz finden.

Die meisten der Arten sind Freibrüter und brüten in Gehölz- und Heckenbeständen oder Einzelbäumen. Brutmöglichkeiten finden sie in den kleinen Grünflächen, Hausgärten und Brachflächen zwischen der Bebauung. Da es sich um Restflächen in einem weitgehend überbauten und versiegelten Gebiet handelt bieten diese allerdings nur relativ wenig Brutpaaren einen Lebensraum. In größeren Bäumen findet möglicherweise auch der Turmfalke Brut- oder zumindest Anflugplätze.

Ältere Obst- oder Laubbäume mit Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter wie Blaumeise oder Gartenbaumläufer kommen vereinzelt in Hausgärten und unbebauten Restflächen vor.

In Gehölzen, Ruderalflächen und Gestrüpp können Bodenbrüter wie das Rotkehlchen brüten.

Auch der Gebäudebestand bietet vielen Arten Brutmöglichkeiten. Neben Nischenbrütern wie Bachstelze, Hausrotschwanz und Haussperling können hier anspruchslose Höhlenbrüter wie die Blaumeise geeignete Brutplätze finden. Auch Turmfalken brüten möglicherweise an einem der Gebäude.

Folgende Verbotstatbestände wurden im Rahmen des Gutachtens geprüft:

1. Werden Vögel verletzt oder getötet?
Die Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen bei Bauvorhaben und der Unterhaltung stellt sicher, dass der Verbotstatbestand nicht ausgelöst wird. Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.
2. Werden Vögel während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört, d.h. ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten?
Der Tatbestand tritt nicht ein.
3. Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?

Kritisch wird vom Gutachter der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Haussperlinge gesehen, die meist in Kolonien zu 2-5 Brutpaaren an Gebäuden brüten und bezüglich ihrer Brutplätze sehr ortstreu sind. Damit der Verbotstatbestand nicht eintritt, sind nach dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Da sich im Plangebiet jedoch aktuell keine Gebäude befinden, ist diesbezüglich für den vorliegenden Bebauungsplan mit keinem Verbotstatbestand zu rechnen. Auf die vorgeschlagene Übernahme von CEF-Maßnahmen für Haussperlinge in die Hinweise kann somit verzichtet werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Fledermäuse

Im Rahmen der Erstellung des Fachbeitrags Artenschutz wurde das gesamte Gewerbegebiet Neulandstraße (ca. 100ha) untersucht. Dabei gab es 47 Fledermausnachweise von mindestens 5 Arten. Die Zwergfledermaus wurde im gesamten Untersuchungsgebiet festgestellt und ist mit Abstand die häufigste Art. Im Bereich des Plangebiets gab es keinen Nachweis.

Die Quartiere der Zwergfledermäuse werden vom Gutachter an Gebäuden im Untersuchungsgebiet bzw. dessen Umgebung vermutet. Möglich sind Quartiere aller Art. Da sich der Baumbestand im Quartier überwiegend aus jungen bis mittelalten Bäumen zusammensetzt, wird vom Gutachter geschlossen, dass kleine Höhlen und andere Strukturen bestenfalls Einzeltieren einen temporären Hängeplatz bieten. An vereinzelt Obstbäumen im Untersuchungsgebiet werden größere Höhlen nicht ausgeschlossen, die Zwergfledermäusen aber auch anderen Arten Überwinterungsmöglichkeiten geben.

Insgesamt ist nach Einschätzung des Gutachters die Zahl der nachgewiesenen Fledermausarten im Untersuchungsgebiet gering und die Nachweisdichte unterdurchschnittlich. Er führt dies auf die großflächige Bebauung und den geringen Umfang wertvoller Grünflächen zurück. Die geringe Zahl an Nachweisen deutet darauf hin, dass die Bedeutung des Gebiets für Fledermäuse eher gering ist. Dies kann insbesondere für seine Qualität als Jagdgebiet gelten.

Aufgrund der zwischenzeitlich durchgeführten Abriss- und Rodungsmaßnahmen im Plangebiet sinkt die Attraktivität als Habitat für Fledermäuse. Aktuell bietet das Plangebiet keine Quartierpotenziale und eignet sich nicht als Nahrungshabitat für Fledermäuse. Der Geltungsbereich ist mit seiner Nutzung als Lagerfläche und nahezu flächig fehlender Vegetation als Jagdhabitat nicht interessant. Zudem bestehen keine Quartierpotenziale in Form von Wochenstuben, Winter- oder Tagesquartieren, somit ist nicht mit deren Verlust zu rechnen. Insofern kann eine Verletzung von Verbotstatbeständen, ausgeschlossen werden, die im Artenschutzgutachten vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen bei Gebäudeabriss- und Rodungsmaßnahmen werden aber in den Bebauungsplan übernommen.

Reptilien

Trotz der z.T. guten Eignung als Lebensraum konnte kein Nachweis für ein Vorkommen von Zauneidechsen oder anderen streng geschützten Reptilienarten erbracht werden. Im Zuge der Erstellung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-Prüfung) wurde im Jahr 2019 eine weitere Begehung des Areals vorgenommen. Dabei zeigte sich, dass weiterhin keine Habitatpotenziale im Gebiet vorhanden sind. Aufgrund dessen kann in Kombination mit der relativ geringen Ausbreitungsgeschwindigkeit eine Betroffenheit europarechtlich geschützter Reptilienarten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

9.3 Klimaschutz

Bei der Gebäudekonzeption wurde das Ziel eines reduzierten CO₂ Ausstoßes berücksichtigt. Die Energieversorgung des Gebäudes erfolgt über einen Kälte-Klima-Verbund, bei dem die Abwärme von Kühlmöbeln genutzt wird, um das Gebäude vollständig ohne Nutzung externer Primärenergie zu heizen. Dies wirkt sich positiv auf den CO₂-Ausstoß bzw. den Energieverbrauch aus. Natürliche Ressourcen werden hierdurch geschont. Zusätzlich werden im Bereich der Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung vorgesehen. Außerdem wird natürliches, klimaneutrales Kältemittel eingesetzt.

Um einer Überhitzung der versiegelten Flächen entgegenzuwirken, wurden zur Beschattung Baumpflanzungen im Bereich des geplanten Kundenparkplatzes festgesetzt. Dies wirkt möglichen negativen klimatischen Auswirkungen durch die geplante Flächenversiegelung entgegen.

Im Übrigen wurde im Rahmen der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls auch festgestellt, dass durch das Vorhaben keine siedlungsrelevanten Kalt- und Frischluftschneisen betroffen sind.

11 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Fichtner Water & Transportations aus Freiburg erstellt. Die Untersuchung wird dem Bebauungsplan als separate Anlage beigelegt.

Im Rahmen der Untersuchung sind potentielle Lärmkonflikte zwischen dem geplanten Verbrauchermarkt und schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes zu ermitteln. Hierbei ist zunächst der durch den geplanten Markt erzeugte Gewerbelärm zu untersuchen. Darüber hinaus sind der Straßen- und Schienenverkehrslärm zu berücksichtigen. Die Bewertung erfolgt anhand der nach den unterschiedlichen Lärmarten zu unterscheidenden rechtlichen Beurteilungsgrundlagen. Als Bewertungsgrundlage für die gewerblichen Lärmimmissionen wird die TA Lärm [1] herangezogen. Für die Bewertung des Verkehrslärms sind die Vorgaben der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau [2] in Verbindungen mit der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) [3] zu beachten. Anhand der Ergebnisse werden gegebene

nenfalls Empfehlungen zu Lärmschutzmaßnahmen sowie entsprechende Vorschläge zu Festsetzungen für den Bebauungsplan abgeleitet.

Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Verkehrslärm

Auswirkungen außerhalb des Plangebiets

Entlang der Jahn- und der Neulandstraße in Sinsheim zeigen sich an einigen Immissionsorten Erhöhungen bereits bestehender hoher Verkehrslärmbelastungen. Abwägungsrelevant sind dabei in jedem Fall wesentliche Lärmerhöhungen im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung.

Im Gutachten wird festgestellt, dass an sechs Immissionsorten solche wesentlichen Lärmerhöhungen vorliegen. Zwar werden durch die Planung gegenüber dem Prognose-Nullfall durch die Planung keine Erhöhungen von mehr als 2,1 dB(A) ausgelöst. Jedoch wird an drei Orten auf Grund der Planung ein nächtliche Grenzwert von 60dB(A) überschritten. An weiteren drei Orten, bereits im Prognose-Nullfall der nächtliche Grenzwert von 60 dB(A) überschritten ist, kommt es aufgrund der Planung zu einer weiteren Erhöhung des Pegels.

Aufgrund dieser Lärmerhöhungen an sechs Immissionsorten empfiehlt das Gutachten, lärm-mindernde Maßnahmen zu prüfen.

Im Gutachten wird die Umsetzung lärm-mindernder Maßnahmen in der Jahn und der Neulandstraße empfohlen. Vorgeschlagen werden eine Geschwindigkeitsbeschränkung, ein lärmoptimierter Fahrbahnbelag, die Förderung von Schallschutzfenstern sowie ein aktiver Lärmschutz entlang der Straße bzw. der Bahnstrecke.

Die vorgeschlagene Schallschutzwand entlang der Bahn ist wegen mangelnder Grundstücksverfügbarkeit in absehbarer Zeit nicht effektiv umzusetzen. Lärmschutzwände entlang der Straße sind in der für eine angemessene Wirksamkeit erforderlichen Größe aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert, so dass in der Abwägung der verschiedenen Belange derartige Maßnahmen als nicht vertretbar eingestuft werden.

Im aktuellen Lärmaktionsplan der Stadt wurde die Lärmproblematik in diesem Bereich erkannt und es ist der Einbau von lärmoptimierten Asphalt vorgesehen, was auch im Gutachten als mögliche Maßnahme genannt wird. Insofern wird den Belangen des Schallschutzes Rechnung getragen und in den bestehenden städtischen Planungen ein Weg aufgezeigt, um den Konflikt gerecht zu werden.

Auswirkungen im Plangebiet

Die Ergebnisse zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte an den Immissionsorten am Tag eingehalten werden, in der Nacht treten Überschreitungen auf, die auf die nahegelegene Bahnstrecke zurückzuführen sind. Da der geplante Verbrauchermarkt (inklusive der Konzessionäre wie z.B. der geplante Außenimbiss) nur im Tagzeitraum (7h-22h) betrieben werden sollen, kann insgesamt aber festgestellt werden, dass die notwendigen Grenzwerte eingehalten werden. Die Sicherung der im Gutachten vorausgesetzten Annahmen (Öffnungszeiten) erfolgen im zum Bebauungsplan gehörigen Durchführungsvertrag. Insofern sind keine Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Gewerbelärm

Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung

Durch den geplanten Kaufland-Markt sind an einem Gebäude östlich des Plangebiets Überschreitungen des Immissionsrichtwertes zu erwarten.

Ein entsprechendes Nutzungsrecht für dieses Bestandsgebäude besteht bis zum 31.12.2023. Um Konflikte zwischen den Nutzungen zu vermeiden, ist eine Beschränkung der Anlieferungszeiten für die Dauer der Weiternutzung des Bestandsgebäudes zu gewährleisten. Die Sicherung erfolgt über den Durchführungsvertrag.

Auswirkungen der umliegenden Gewerbebetriebe auf das Vorhaben

Bei dem von außen auf das Gebiet einwirkendem Gewerbelärm ist aufgrund der geplanten Ausweisung der Flächen als Sondergebiete (SO Einzelhandel) von einer schalltechnischen Verträglichkeit auszugehen. Folglich ist keine Aufnahme von Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan erforderlich.

12 Planungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

12.2 Art der baulichen Nutzung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird als Anlage zum Durchführungsvertrag Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung (BauNVO) gebunden. Um die Umsetzung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs inklusive der zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen zu sichern, wird im Plangebiet ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Die raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens wurde auf Basis der Auswirkungsanalyse der Imakomm Akademie GmbH, das dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt ist, untersucht.

Basierend auf den Ergebnissen der Untersuchung wird die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche festgesetzt und sortimentsbezogene Beschränkungen für die Verkaufsfläche der Kern – und Randsortimente sowie die Verkaufsfläche der Konzessionäre getroffen. Dabei wird auf die aktuelle Sortimentsliste der Stadt Sinsheim Bezug genommen, in der zwischen nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden wird. Die Festsetzungen sollen insbesondere gewährleisten, dass die Vorgaben der Raumordnung eingehalten werden und auch ein funktionsfähigen Einzelhandel in der Innenstadt weiterhin gewährleistet bleibt.

Zugelassen werden ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.000 qm und Konzessionärsbetriebe (kleinflächige Betriebe aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 270qm. Apotheken werden nicht zugelassen. Darüber hinaus werden betriebsbezogene Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenboxen zugelassen.

Aufgrund des gewerblich geprägten Umfelds fügt sich die geplante Nutzung in seine Umgebung ein, jedoch sind zur Vermeidung von Konflikten zwischen der geplanten Einzelhandelsnutzung und bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen. Auf Ziffer 11 der Begründung wird dazu verwiesen.

Insbesondere ist eine Regelung für das östlich an das Plangebiet angrenzende Bestandsgebäude zu finden. Aufgrund eines auf 5 Jahre beschränkten Nutzungsrechtes des Bestandsgebäudes sind Regelungen zur Anlieferung des geplanten Marktes im Rahmen des Durchführungsvertrags zu treffen, um die vom Verbrauchermarkt ausgehenden Lärmemissionen auf ein vertragliches Maß zu beschränken.

12.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl **GRZ** und die zulässige Gebäudehöhe **GH** gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Festgesetzt werden die Maximalwerte.

Grundflächenzahl

Das Plangebiet, bestehend aus Flächen von vier Flurstücken, ist funktional als Einheit zu werten und umfasst den geplanten Einzelhandelsbetrieb inklusive des Eingangsbereichs, der Stellplatzanlagen und der Anlieferungszone. In Anwendung von § 19 (3) BauNVO wird die Gesamtfläche des Vorhabengrundstücks (Fläche des Geltungsbereichs abzüglich der öffentlichen Verkehrsflächen) als maßgebende Grundstücksfläche zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dem in der BauNVO vorgesehenen Maximalwert für sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO und ermöglicht den geplanten Verbrauchermarkt.

Gebäudehöhe

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe orientiert sich an den dargestellten Höhen im Vorhaben- und Erschließungsplan. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Bezugshöhe zur Ermittlung der Gebäudehöhe, angegeben als absolute Höhe in m über NN, orientiert sich an der geplanten Fußbodenhöhe des Verbrauchermarktes. Vorgesehen ist eine maximale Gebäudehöhe von 9 m, wobei auf maximal 10% der Dachflächen Dachaufbauten bis zu einer Höhe von maximal 5m zugelassen werden. Dadurch werden zur Gewährleistung betrieblicher Anforderungen auch technische Dachaufbauten zugelassen (z.B. Lüftungsanlage und Kälteverflüssiger). Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) werden von der Flächenbeschränkung ausgenommen, dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe jedoch nur bis 1,5 m überschreiten. Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen wurde der Anteil der Technik-Aufbauten im Bezug zur Dachfläche begrenzt und es wurde ein Mindestabstand der Dachaufbauten zur Dachattika vorgegeben.

12.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich.

Danach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es wird in Anlehnung an die Darstellung des Verbrauchermarktes im Vorhaben- und Erschließungsplan eine Gebäudelänge von maximal 125 m zugelassen. Da sich der Standort des Gebäudes an der Nahtstelle zwischen eher kleinteiligen Gewerbebauten im Westen und großflächigeren Nutzungen östlich des Plangebiets befindet, und da die gewählte Länge zur Sicherung der betrieblichen Abläufe erforderlich ist, wird die gewählte maximale Gebäudelänge als vertretbar eingeschätzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Unterirdische technische bauliche Anlagen (z.B. Sprinklerwasserbehälter) werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, da dadurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten sind. Die Festsetzungen zur GRZ bleiben dadurch unberührt.

12.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Sicherung einer ausreichenden Flexibilität bei der Anordnung der Stellplätze und Nebenanlagen sind diese sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

12.6 Pflanzgebote

Für eine ausreichende Begrünung des Plangebiets bzw. des Kundenparkplatzes wurde in Abstimmung mit der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt, dass je doppeltem Stellplatzreihenstand mit mehr als 10 Stellplätzen 2 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen sind und dass insgesamt mindestens 30 Baumpflanzungen vorgenommen werden. Um einen fachgerechten Einbau in die Verkehrsfläche sicherzustellen, wurden zusätzliche Festsetzungen getroffen.

Die Baumpflanzungen tragen durch die Verschattung zur Verbesserung des Mikroklimas und der Biodiversität bei, verbessern die Luftqualität und verringern das Aufheizen der Parkflächen. Außerdem bietet es zusätzlichen Lebensraum für Tiere.

12.7 Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen wurde festgesetzt, dass Dachdeckungen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, unzulässig sind.

Zum Schutz der Insektenpopulation wurde festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung „insektenchonende“ Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden sind.

12.8 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung des bestehenden Mischwasserkanals „Südsammler“ entlang der Bahntrasse wurde ein Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt.

13 Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dachform und Dachaufbauten

In Abstimmung mit der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die zulässigen Dachformen auf Flachdächer und Flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 5° beschränkt. Zur Gewährleistung einer angemessenen Flexibilität werden für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen auch andere Dachformen zugelassen. Als Dachaufbauten sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung, Klimatisierung, Lüftung und Erschließungskerne als Dachaustritt zulässig. Dachaufbauten wie z.B. Anlagen zur solaren Energiegewinnung, Klimatisierung, Lüftung und Erschließungskerne als Dachaustritt sind innerhalb der Vorgaben zur Gebäudehöhe zulässig.

13.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind für die Außenwirkung eines Plangebietes mitbestimmend und sollen insofern aus gestalterischen Gründen im angemessenen Umfang begrenzt werden. Ein branchenübliches Werbekonzept ist dennoch möglich. Die festgesetzten zulässigen Werbeanlagen orientieren sich eng an den im VEP dargestellten Werbeanlagen. Bei der Größe der Werbeanlagen am Gebäude wurde die Proportion zur Größe des Baukörpers berücksichtigt.

13.3 Einfriedungen

Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild durch hohe, geschlossene Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass in diesem Bereich Einfriedungen nur als Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 1,8m zulässig sind.

13.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch ungepflegte Freiflächen zu vermeiden wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Wege oder Stellplätze verwendet werden, als Vegetationsfläche anzulegen und zu pflegen sind.

13.5 Entwässerung

Die Kapazitäten der Entwässerung im Bereich der Neulandstraße sind weitgehend ausgelastet. Um eine Überlastung der Kanalisation durch das im Vorhabenbereich anfallende Niederschlagswasser zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers durch geeignete Rückhaltemaßnahmen so zu gestalten ist, dass die Gesamteinleitungsmenge von Schmutz- und Regenwasser in die Kanalisation der Neulandstraße für die gesamte Grundstücksfläche des Vorhabens einen Wert von 200l/s nicht übersteigt.

Anlage 1 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

- Übersichtsplan
- Ansichten und Schnitte