

# Beschlussvorlage

Nr. GR/032/2022

Aktenzeichen	621.4145	Datum: 07.04.2022
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Gemeinderat	Entscheidung	26.04.2022	öffentlich

## Beratungsgegenstand:

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Werderstraße,, Sinsheim hier: Beschluss über die frühzeitige Offenlage**

## Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim billigt den Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Werderstraße“ in Sinsheim und beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

---

## **Finanzielle Auswirkungen:**

**keine**

---

## **Sachverhalt:**

Am 26.07.2021 fasste der Gemeinderat der Stadt Sinsheim öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Werderstraße“ in Sinsheim. Ziel ist die Schaffung von Planungsrecht für ein neues Wohnquartier in der auf dem bisher gewerblich genutzten Grundstück Werderstraße 84 (Flurstück 13012).

Da es sich um eine neue Nutzung eines bereits bebauten Grundstücks in der Kernstadt handelt, kann der **vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB** im beschleunigten Verfahren **nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)** durchgeführt werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichtes, der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 BauGB verzichtet.

Dennoch werden die umweltbezogenen Themen Artenschutz, Umwelt und Klima untersucht und anstatt in einem Umweltbericht in der Begründung (**Anlage 1** zu dieser Vorlage) zum Bebauungsplan dargelegt. Die entsprechenden Gutachten (**Anlagen 4 bis 9** zu dieser Vorlage) liegen zwar noch nicht sämtlich vollumfänglich vor, aber doch in einer

solchen Tiefenschärfe, dass absehbar ist, dass keine juristisch unüberwindbaren Hindernisse auftreten werden.

Die Entwicklung von **Geschoßwohnungsbau** im Quartier Werderstraße ist aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung im Umfeld städtebaulich wünschenswert. Dennoch erzeugt der vorgelegte Entwurf einen deutlichen Bruch der städtebaulichen Struktur in der Höhenentwicklung. Die geplanten Gebäude mit **4 bzw. 5 Vollgeschossen zuzüglich einem Staffelgeschoss** sowie technischen Aufbauten (insbesondere für die Nutzung erneuerbarer Energien) sind deutlich höher als die Umgebungsbebauung. Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim kann diesbezüglich jedoch den Wohnraumbedarf höher gewichten als das „Sich-(optisch)-Einfügen“ in die Umgebungsbebauung.

Eine hohe Geschossigkeit kann dazu führen, dass untere Geschossebenen der Neubebauung aber auch nördlich gelegene Bestandsbebauung verschattet werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben und eine mögliche Verschlechterung darf hierbei ein gewisses Maß nicht überschreiten. Genaue Aussagen zu diesem Themenfeld sind noch nicht abschließend erfolgt (**Anlage 1 Begründung, Anlage 2.1, städtebaulicher Entwurf, Anlage 2.2 Schnitt durchs Plangebiet, Anlage 2.3 Ansichten**).

Ein neues Wohngebiet mit über 150 Wohneinheiten erzeugt zusätzlichen (PKW)-Verkehr. Deshalb wurde eine **Verkehrsuntersuchung** beauftragt, die das projektbezogene Verkehrsaufkommen ermitteln und nachweisen muss, dass eine leistungsfähige Verkehrserschließung des Plangebietes vorliegt bzw. welche Maßnahmen getroffen werden müssen, um eine angemessene Verkehrsqualität bis zum Jahr 2035 gewährleisten zu können. Die Anliegerstraßen in der näheren Umgebung sind danach als ausreichend leistungsfähig einzustufen. Allerdings verschlechtert sich die Situation an den bereits angespannten Verkehrsknoten der Hauptstraße, B292 und B39 weiter. Hier wird der Gemeinderat für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zeitnah die Umgestaltung der Kreuzungen anstoßen müssen (**Anlage 4 Verkehrsuntersuchung**).

Relativ umfangreich werden in diesem Bebauungsplanverfahren die **Lärmwerte** zu betrachten sein. Hier ist einerseits abzuschätzen, ob sich die Situation für die bestehenden Gewerbebetriebe durch die heranrückende Wohnbebauung verschlechtert oder ob für die neue Nutzung Maßnahmen (Einbau von Lärmschutzbauteilen oder ähnlichem) vorgesehen werden müssen.

Andererseits muss betrachtet werden, wie sich der Verkehrslärm auf das Gebiet und vom Gebiet in die Umgebung auswirken. Die neuen städtebaulichen Strukturen bewirken beispielsweise, dass die Verkehrsgeräusche der B 292 so ungünstig reflektiert werden, dass im nördlich gelegenen Wohngebiet eine Erhöhung der Lärmwerte von bis zu 2 dB die Folge ist (**Anlagen 5.1 Schall – Nutzung und 5.2 Schall – Verkehr**).

Die **artenschutzrechtlichen Begehungen** seit vergangenem Frühjahr haben keine Hinweise auf streng geschützte Arten ergeben. Alle im Plangebiet erfassten Vogelarten werden in der Roten Liste Baden-Württemberg als ungefährdet eingestuft.

Anhand einer Checkliste der europäischen Flora-Fauna-Habitat (FFH)- Richtlinie wurde für jede dort aufgeführte und in Baden-Württemberg vorkommende Art überprüft ob der Wirkraum des Vorhabens in ihrem bekannten Verbreitungsgebiet liegt, bzw. ob sie von dem Vorhaben betroffen sein können. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die nur die Artengruppe Fledermäuse und Reptilien näher betrachtet werden müssen.

Bei den nächtlichen Begehungen wurden ausschließlich Zwergfledermäuse gefunden, die mit wenigen Individuen am Gehölzstreifen im Norden jagten.

Für den Raum um Sinsheim gibt es Nachweise von Zauneidechsen. Deshalb wurde bei der Bestandserfassung besonders auf Bereiche geachtet, die die Lebensstätten von Zauneidechsen sein können. Zauneidechsen wurden nicht gefunden. Stattdessen wurde eine einzelne Mauereidechse entdeckt, die vermutlich mit einer Lieferung auf das Gewerbelände gelangt ist. Um eine Population von Mauereidechsen sicher ausschließen zu können ist eine weitere Begehung in diesem Frühjahr vorgesehen (**Anlage 6 Artenschutz**).

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind aus **klimatischer Sicht** zunächst immer Bebauungsplänen im Außenbereich vorzuziehen. So wird die Flächeninanspruchnahme reduziert und außerörtliche Kaltluftstehungsbereiche werden geschont. Dennoch verändern sich häufig die lokalen klimatischen Bedingungen im Plangebiet selber und der angrenzenden Bestandsbebauung. Die mikroklimatischen Veränderungen werden in **Anlage 9 (lokalklimatische Stellungnahme)** erläutert.

---

Jörg Albrecht  
Oberbürgermeister

---

Katharina Scherhag  
Dezernatsleitung

---

Sebastian Falke  
Amtsleiter

Anlagen:

- 1.1 Begründung
- 1.2 Textliche Festsetzungen
- 1.3 Zeichnerischer Teil - Planzeichnung
- 2.1 städtebaulicher Entwurf
- 2.2 Schnitt Plangebiet
- 2.3 Ansichten
- 3.1 Grünordnungsplan / Lageplan Freianlagen
- 3.2 Grünordnungsplan mit Schnitten und Feuerwehrflächen
- 4 Verkehrsuntersuchung
- 5.1 Schall – Nutzung
- 5.2 Schall – Verkehr
- 6 Fachbeitrag Artenschutz
- 7 Altlastenuntersuchung
- 8 Grundstücksentwässerung – Regen
- 9 lokalklimatische Stellungnahme