

Begründung

zum

Bebauungsplan „Oberer Renngrund – 1. Änderung“ in Sinsheim, Stadtteil Reihen

Vorbemerkung zur Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan "Oberer Renngrund" in Sinsheim/ Reihen ist seit 3. Mai 2002 rechtskräftig.

Das gesamte Baugebiet wurde hierin als ein "eingeschränktes Gewerbegebiet" GE_E festgesetzt.

Diese Festsetzung ist in der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans zu ersehen.

Aufgrund von zwischenzeitlich veränderten baulichen Belangen sieht sich die Große Kreisstadt Sinsheim jedoch veranlasst, diesen Plan zu ändern und zu überarbeiten.

Insbesondere werden hierbei eine Änderung der baulichen Nutzung und eine Änderung von einem "Eingeschränkten Gewerbegebiet" GE_E in ein Gewerbegebiet GE erforderlich.

Die Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung befindet sich als Anhang (Seite 20 – 24) zur nachstehend abgedruckten Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 3. Mail 2003.

Auszug aus der Begründung des Bebauungsplan vom 3. Mai 2003 **anlässlich der Aufstellung der 1. Änderung**

Umschreibung des Plangebietes

Wegen der Vielzahl von Grundstücken, die innerhalb des Plangebietes liegen, erfolgt die Umschreibung des Plangebietes mittels der Aufzählung der direkt angrenzenden Feldwege.

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch das Grundstück Flst. Nr. 9921 (Feldweg), im Osten durch die Feldwege mit Flst. Nr. 9881, 9871 sowie 9853 und im Süden grenzen an das Plangebiet die Feldwege mit den Flst. Nr. 9720 und 9719 an. Im Westen wird der Geltungsbereich durch das Grundstück Flst. Nr. 9712 (Landstraße L 592) begrenzt.

I. Erfordernis der Planaufstellung

Im Bereich der Großen Kreisstadt Sinsheim kann die Stadt derzeit kaum noch Gewerbe- oder Industriegebietsflächen anbieten. Im Gegensatz dazu ist die Nachfrage ansiedlungswilliger Gewerbetreibender stetig ansteigend. Der tatsächliche Bedarf kann schon heute nicht mehr gedeckt werden. Im Rahmen der Erfüllung wesentlicher, der im Regionalplan „Unterer Neckar“ von 1994 formulierten Aufgaben als Mittelzentrum, ist die Stadt Sinsheim bestrebt, zeitnah Gewerbe- und Industrieflächen auszuweisen. Flächen für ansiedlungswillige Gewerbetreibende sollen bereitgestellt werden. Neue Arbeitsplätze sollen geschaffen werden und die Auspendlerzahl soll verringert werden.

Im Regionalplan „Unterer Neckar“ sind im Bereich des Mittelzentrums Sinsheim zwei Siedlungsbereiche für Industrie und Gewerbe, jeweils an den Autobahnanschlussstellen Sinsheim und Sinsheim - Steinsfurt, bezeichnet. Südlich der Autobahn ist eine größere Fläche als Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistungseinrichtungen dargestellt.

Da dringender Handlungsbedarf besteht und die im Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Sinsheim von 1986 dargestellten Erweiterungsflächen für gewerbliche Bauflächen auf Gemarkung Sinsheim bereits in Rechtspläne umgewandelt und überwiegend besiedelt sind, wurden die im Regionalplan „Unterer Neckar“ bezeichneten Flächen für Gewerbeansiedlung auf eine zeitnahe Realisierung hin untersucht.

Der Industriestandort „**Südlich der Autobahn**“ erfordert die Realisierung eines weiteren Autobahnanschlusses in diesem Bereich. Die Bereitstellung neuer Industrie- und Gewerbeflächen muss kurzfristig erfolgen, so dass ein Verfahren zur Genehmigung eines weiteren Autobahnanschlusses sowie die anschließende Realisierung nicht abgewartet werden kann.

Hinter der Mühle II

An der Autobahnanschlussstelle (BAB 6) Sinsheim zwischen den Siedlungsbereichen Sinsheim-Kernstadt und Sinsheim-Dühren liegt bereits ein bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet.

Das Industriegebiet „Hinter der Mühle“ ist nahezu vollständig besiedelt. Im nordwestlichen Anschluss an den Bestand ist die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes geplant.

Sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind vom Gemeinsamen Ausschuss bzw. vom Gemeinderat der Stadt Sinsheim beschlossen.

Auf den Flächen des zukünftigen Gewerbe- und Industriegebietes „Hinter der Mühle II“ kann allenfalls der schon bestehende bzw. mittelfristige Bedarf gedeckt werden. Es wird daher erforderlich, weitere geeignete Flächen für gewerbliche Ansiedlung zu untersuchen und planungsrechtlich zu sichern.

Oberer Renngrund

Begünstigt durch die Lage in Nähe der Autobahnanschlussstelle Sinsheim-Steinsfurt, der Bundesstraße B 39 und der Landesstraße L 592 eignen sich die Flächen im Gewann „Oberer Renngrund/Biederst“ in Sinsheim-Reihen grundsätzlich für Gewerbeansiedlung.

Eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) von 1992 kommt allerdings zu dem Ergebnis, dass auf der Grundlage der vorliegenden Daten von einer Bebauung abzuraten sei.

Soll jedoch eine Bebauung ermöglicht werden, so sind klimaökologische sowie hydrogeologische Gegebenheiten näher zu untersuchen. Der aufzustellende Bebauungsplan sei ökologisch orientiert zu gestalten, erhebliche Nutzungseinschränkungen seien umzusetzen und die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes wurde in der "UVS" dringend empfohlen.

Zur weiteren Absicherung der Eignung dieser Flächen wurde 1993 sowohl eine „Klimaökologische Analyse“ als auch ein „Hydrogeologisches Gutachten“ in Auftrag gegeben.

Die klimaökologische Analyse kommt zu folgendem Ergebnis:

„Das potentielle Gewerbegebiet müsste mit Rücksicht auf das nahe Wohngebiet (Ob der Ziegelhütte) und die Ausbildung eines günstigen Eigenklimas interne Ventilationsbahnen und klimaökologisch wirksame Begrünung aufweisen, wobei auch Dach- und Wandbegrünungen zu fordern wären.

In Anbetracht der ungünstigen Ventilations- und Luftaustauschsituation im Nördlichen Elsenzthal kann nur nichtemittierendes Gewerbe in Frage kommen.“

[Zitat: Klimaökologische Analyse Sinsheim-Reihen von Dr. Seitz, Ökoplana, Mannheim, 1993]

Die hydrogeologischen Gutachten von 1993 und 1995 zeigen folgende Ergebnisse:

„Eine gewerbliche Nutzung ist aus hydrogeologischer Sicht nur in den Bereichen möglich, in denen die künftigen Gesteine des Muschelkalks von einem feinkörnigen Lockerboden (hier Löss) überlagert werden und somit das versickernde Wasser eine reinigende Wirkung erfährt.“

[Zitat: Hydrogeologisches Gutachten GE Sinsheim-Reihen; Ingenieurgeologisches Büro Töniges GmbH, Sinsheim, 1993]

„In dem vorangegangenen Gutachten vom Dezember 1993 wurde das Untersuchungsgebiet in 2 Zonen (Bereiche) unterteilt. In der Zone (Bereich) Nr. 2 sind die Lockerböden oberhalb der Felsoberkante $\geq 2,00$ m mächtig. Nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 (Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, 1. Teil) liegen hier günstige Untergrundbeschaffenheiten vor. Eine gewerbliche Nutzung ist somit möglich.“

Das Geologische Landesamt stellte in seinem Schreiben vom 21.02.1994 eine gewerbliche Nutzung auch der Bereiche mit geringer bzw. ohne Lockerbodenbedeckung in Aussicht. Als Voraussetzung wurde unter anderem die Einrichtung von mindestens 3 Grundwassermessstellen gefordert, die zur Feststellung der Grundwasserfließrichtung und später als Emittentenmessstellen dienen sollen.

Im Zuge der vorliegenden Untersuchung wurden 4 Grundwassermessstellen errichtet. Die in den Pegeln gemessenen Ruhewasserspiegel ergaben ein Grundwassergefälle in nordwestlicher Richtung. In dieser Richtung sind keine Trinkwasserentnahmebrunnen vorhanden. Während eines 5-Tage-Dauerpumpversuches an dem Trinkwasserbrunnen „Abtsmauer“ konnte keine Reaktion bei den Pegeln im Untersuchungsgebiet festgestellt werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass zwischen den Grundwassermessstellen im Untersuchungsgebiet und den umliegenden Trinkwasserentnahmebrunnen keine unmittelbare hydraulische Verbindung besteht. Durch die Verschleppung einer eventuellen möglichen Kontamination nach Nordwesten (Grundwasserfließrichtung) wird kein vorhandener Trinkwasserentnahmebrunnen gefährdet.“

[Zitat: Hydrogeologisches Gutachten GE Sinsheim-Reihen; Ingenieurgeologisches Büro Töniges GmbH, Sinsheim, 1995]

Die vorgenannten eingehenden Untersuchungen ergaben, dass für die Flächen im Gewann „Oberer Renngrund/Biederst“ ein Gewerbegebiet realisierbar erscheint. Ein gewisser Bedarf ansiedlungswilliger nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe kann gedeckt werden.

Nach weitgehenden Untersuchungen, auch alternativer Standorte, für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie, und unter Berücksichtigung unterschiedlicher Aspekte, insbesondere einer zeitnahen Realisierung eines zukünftig gewerblich zu nutzenden Baugebietes, schlägt die Verwaltung vor, die ca. 16 ha große Fläche südlich der Bundesautobahn BAB 6 im Gewann „Oberer Renngrund/Biederst“ auf Gemarkung Sinsheim-Reihen als „Gewerbegebiet“ auszuweisen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bodenrechtliche Neuordnung in diesem Bereich zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit Beschluss vom 31. Mai 1994 hat der Gemeinderat der Stadt Sinsheim der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberer Renngrund“ Nr. 8 in Sinsheim, Stadtteil Reihen, zugestimmt.

II. Rechtliche Grundlagen

Die durch den Geltungsbereich bezeichneten Flächen sind im Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Sinsheim von 1986 vollständig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der südlich angrenzende Siedlungsrand ist derzeit noch nicht vollständig planungsrechtlich gesichert. Allerdings ist der Bebauungsplan „Ob der Ziegelhütte“, der den Bereich des nördlichen Siedlungsrandes des Stadtteils Reihen umfasst, derzeit in Aufstellung. Vorgesehen ist die Fixierung der bereits eingetretenen städtebaulichen Entwicklung. Es wird im wesentlichen Mischgebiet, Wohngebiet sowie öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Eine verkehrstechnische Verbindung zwischen den zukünftigen Wohn- und Gewerbebereichen soll, zur Entlastung des vorhandenen Straßenwegenetzes, erfolgen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bodenrechtliche Neuordnung in diesem Bereich zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Gemäß den Grundsätzen für die Bauleitplanung sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) S. 1 BauGB). Der zur Überplanung vorgesehene Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim - Angelbachtal - Zuzenhausen von 1986 als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Damit ist der angestrebte Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zwar ist die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum Sinsheim bereits beschlossen und in Arbeit, aber mit dem Abschluss des Verfahrens ist vor dem Jahr 2002 kaum zu rechnen. Aufgrund der Größe des Plangebietes sowie durch die vorgesehene Nutzung auf diesen Flächen kommt der Planung eine entscheidende Bedeutung für die Gesamtentwicklung der Großen Kreisstadt zu. Entsprechend sind die Auswirkungen auf die Gesamtplanung zu berücksichtigen. Das Darstellungsmedium eines Gesamtkonzepts in Bezug zu den Flächennutzungen ist der Flächennutzungsplan.

Der notwendige Bebauungsplan zur Ausweisung eines „eingeschränkten“ Gewerbegebietes soll nicht im Vorgriff auf den Flächennutzungsplan erarbeitet werden. Die Verwaltung wird im vorliegenden Fall die Aufstellung des Rechtsplanes und das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes parallel (§ 8 (3) BauGB) durchführen.

In seiner Sitzung vom 04. November 1998 hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim - Angelbachtal - Zuzenhausen die Änderung des Flächennutzungsplanes in mehreren Teilbereichen, u. a. für den Bereich „Oberer Renngrund“ auf Gemarkung Sinsheim-Reihen beschlossen.

III. Städtebauliche Erläuterung

1. Lage und Zustand des Plangebietes

Die ca. 16 ha große Fläche im Gewann „Oberer Renngrund/Biederst“ liegt östlich der L 592 und nördlich des Siedlungskerns von Reihen auf Gemarkung Sinsheim-Reihen.

Nördlich des Plangebietes liegt die BAB 6 und östlich grenzt die freie Landschaft Gewann „Biederst“ an.

Es handelt sich um einen nach Westen und Norden exponierten Hangbereich, der auf ca. 400 m West-Ost-Erstreckung und rd. 400 m Nord-Süd-Erstreckung von etwa 180 m ü. NN auf 225 m ü. NN ansteigt. Der Hangbereich weist unterschiedliche Gefälle auf. Diese sind in keinem Bereich geringer als 5 % und reichen in steilen Lagen bis an 20 % heran.

Der nördliche Siedlungsrand des Stadtteils Reihen ist ca. 130 m von der Plangebietsgrenze entfernt.

Die Anbindung an das örtliche sowie überörtliche Verkehrswegenetz wird gesichert.

„Das Landschaftsbild ist geprägt durch die ackerbauliche Nutzung des Gebietes sowie durch das bewegte Relief mit einer relativ gleichmäßigen Hangneigung. Im südlichen Drittel befindet sich eine in Ost-West-Richtung verlaufende Geländemulde. Auf den Flächen des Plangebietes finden sich keine besonders geschützten Biotop nach § 24 a NatSchG.“

[Auszug aus: Grünordnungsplan zum Gewerbegebiet „Oberer Renngrund-Biederst“ in Sinsheim-Reihen, Entwurf vom Januar 2001 des Büro Bioplan, Sinsheim]

2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Bauleitplanung stellt in der Regel die Vorbereitung eines Eingriffes in Natur und Landschaft dar. Die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben aus BBauG und BNatSchG sind zu beachten.

Eine Beurteilung und Bewertung des Ist-Zustandes sowie der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft hat zu erfolgen. Grünordnerische Empfehlungen, die bei Umsetzung geeignet sind, Eingriffe auszugleichen oder zu mildern, sind im Fortgang des Verfahrens zu erarbeiten und sofern geeignet in den Rechtsplan einzuarbeiten.

Aufgrund schwieriger topographischer, hydrologischer und klimatischer Verhältnisse wurden bereits im Vorfeld eine Umweltverträglichkeitsstudie, ein Klimagutachten sowie ein hydrogeologisches Gutachten mit Konkretisierungsgutachten beauftragt.

In der Zusammenfassung der Ergebnisse zeigt sich, dass zwar eine Bebauung und gewerbliche Nutzung des Bereichs „Oberer Renngrund“ möglich ist, aber die Nutzungen sind erheblich eingeschränkt bzw. es sind erhebliche ökologische Festsetzungen notwendig.

Zur Beurteilung der Eingriffsschwere bzw. zur Erarbeitung der notwendigen stadtoökologischen Festsetzungen wurde im April 1995 der Auftrag zur Erstellung eines Grünordnungsplanes für das geplante Gewerbegebiet „Oberer Renngrund“ in Sinsheim-Reihen an das Büro Bioplan, Sinsheim, vergeben.

„Der Grünordnungsplan „Oberer Renngrund/Biederst“ hat landespflegerische / ökologische Vorgaben und Vorschläge zur Baugebietsgestaltung bereits vor Erstellung des Bebauungsplanes zu erarbeiten, die bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Ferner trifft der Grünordnungsplan Aussagen und Festsetzungsvorschläge zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen, die insbesondere hinsichtlich der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung gemäß § 1 a BauGB bzw. § 3 a BNatSchG frühzeitig bei der Planung zu berücksichtigen sind.“

[Auszug aus: GOP zum Gewerbegebiet „Oberer Renngrund-Biederst“ in Sinsheim-Reihen, Entwurf vom Januar 2001]

Durch das geplante Baugebiet wird in alle Schutzgüter stark eingegriffen. Am stärksten stellen sich die Eingriffe in das Landschaftsbild und den Boden dar.

Im Folgenden ist tabellarisch aufgezeigt

1. Gegenüberstellung von Bestand und Planung im Gewerbegebiet „Oberer Renngrund-Biederst“ und
2. Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Minimierung des Eingriffs sowie Ausgleichsmaßnahmen; Beurteilung des Ausgleiches. Die Tabellen sind Auszüge aus dem Textteil des entsprechenden Grünordnungsplanes.

Gegenüberstellung von Bestand und Planung im Gewerbegebiet „Oberer Renngrund-Biederst“		
	Bestand	Planung
BESTAND IM PLANUNGSGEBIET		
Gehölzbestand auf der Straßenböschung	ca.	3.540 m ²
Acker, Erdwege	ca.	166.050 m ²
Summe Bestand	ca.	169.590 m²
BAUGEBIETSPLANUNG		
a) Haupteingriff		
- versiegelte und überbaute Grundstücksflächen	ca.	84.720 m ²
- Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Stellplätze)	ca.	20.420 m ²
Summe versiegelte / überbaute Flächen gesamt		105.140 m²
b) Flächen bzw. Maßnahmen, die zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs beitragen; Erhaltungsmaßnahmen		
- Erhalt des Gehölzbestandes	ca.	3.540 m ²
- Ausgleichsflächen (§ 9 (1) 20. BauGB)	ca.	10.060 m ²
- weitere öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot	ca.	29.540 m ²
- private Grünflächen mit Pflanzgebot	ca.	7.570 m ²
- sonstige gärtnerisch angelegte Grundstücksflächen	ca.	13.610 m ²
Summe Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen ca.		64.320 m²
Gesamtfläche	ca.	169.590 m²
	169.590 m²	169.460 m²
EINZELBÄUME		
- vorhandene Obstbäume		5 St.
- Pflanzung von Laubbäumen 1. Ordn.	ca.	4 St.
- Pflanzung von Obsthochstämmen	ca.	50 St.
- Pflanzung von Straßenbäumen	ca.	60 St.
		56 St.
entfallende Bäume	1 St.	
erhalten bleibende Obstbäume		4 St.
neu gepflanzte Bäume		ca .166 St.

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Minimierung des Eingriffs sowie Ausgleichsmaßnahmen; Beurteilung des Ausgleichs			
Betroffenes Schutzgut/ voraussichtl. Beeinträchtigung	Minimierungs- maßnahmen	Ausgleichs- maßnahmen	Beurteilung des Eingriffsausgleichs
<u>Boden</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust im biologischen Sinne Produktiver Bodenoberfläche ▪ Veränderung des Profilaufbaus, Veränderungen der physikalischen und biologischen Bodeneigenschaften (Terrassierung, Umlagerung, Bodensackung, -verdichtung, -vermischung) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung des Überbauungsgrades, weitestgehender Verzicht auf Bodenversiegelung, Verwendung von zumindest teilweise offenen Belägen (Rasengittersteine, Rasenpflaster) ▪ Beschränkung der baubedingten Auswirkungen (z. B. Begrenzung des Baukorridors als Schutz vor unnötigem Befahren weiterer Flächen) ▪ Eingriffstiefe in das Gelände gering halten ▪ Anlage von Böschungen anstelle von Stützmauern ▪ Getrennter Ausbau / Lagerung von Mutter- und Unterboden, Wiederverwendung des Bodens 	<ul style="list-style-type: none"> ┌ Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen 	<p>Eingriff weitestmöglich vermindert. Ausgleich durch Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Flächen.</p>

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Minimierung des Eingriffs sowie Ausgleichsmaßnahmen; Beurteilung des Ausgleichs			
Betroffenes Schutzgut/ voraussichtl. Beeinträchtigung	Minimierungs- maßnahmen	Ausgleichs- maßnahmen	Beurteilung des Eingriffsausgleichs
<u>Wasserhaushalt</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von offenen Böden ▪ Erhöhung des Oberflächenabflusses ▪ pot. Gefährdung des Grundwassers und der Oberflächengewässer durch Schadstoffeintrag (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ▪ Verringerung der Grundwasserneubildung (Bodenversiegelung) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrenzung der Bodenversiegelung im Baugebiet und weitestgehende Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen (Deckschichtenmächtigkeit > 2 m) ▪ Eingriffstiefe in die Deckschicht gering halten bzw. im Bereich geringer Deckschichtenmächtigkeit möglichst keine Abgrabungen vornehmen. ▪ Getrennte Ableitung von unverschmutztem Regenwasser ▪ Retention von Niederschlagswasser (Sammlung in Zisternen) ▪ Beschränkung des Umgangs mit der Verwendung von wassergefährdenden Stoffen ▪ Vermeidung von Schwermetallbelastungen (Blei, Kupfer, Zink), indem auf deren Verwendung verzichtet wird (z. B. verwendet bei Bedachungen, Bleiglasuren, Regenrinnen, Fenster, Kaminverwahrungen usw.) ▪ Durchgrünung des Baugebietes (Pflanzflächen / Dachbegrünung) 	<ul style="list-style-type: none"> ┌ Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen 	<p>Eingriff weitest möglich vermindert. Ausgleich durch Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Flächen.</p>

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Minimierung des Eingriffs sowie Ausgleichsmaßnahmen; Beurteilung des Ausgleichs			
Betroffenes Schutzgut/ voraussichtl. Beeinträchtigung	Minimierungs- maßnahmen	Ausgleichs- maßnahmen	Beurteilung des Eingriffsausgleichs
<p>Klima</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verringerung der Kaltluftentstehung (Verlust von Ackerflächen) ▪ Behinderung des Kaltluftabflusses durch Gebäude ▪ Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur und zusätzliche Aufheizung ▪ / Austrocknung der Luft ▪ Erhöhung der Schadstoffbelastung der Luft (bau- und betriebsbedingte Immissionen) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lockere Bauweise und weitgehend hangparallele Ausrichtung der Gebäude ermöglicht Kaltluftabfluss im Elsenztal ▪ Freihalten der Geländemulde von dichter Bebauung oder Bepflanzung ermöglicht die Kaltluftzirkulation von der Hochfläche her ▪ Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen, Sträuchern und Gras- Krautvegetation, Fassaden- und Dachbegrünung ▪ Günstige Belag- und Oberflächenwahl <p>Vermeidung von unnötiger Bodenversiegelung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ┌ Anlage Klimagünstiger Strukturen am Rande der Bebauung (Neuanlage von Gehölzen, Grünland) 	<p>Eingriff vermindert durch Offenhaltung einer „Luftschnese“ durch weitgehend hangparallele Gebäudeausrichtung sowie durch innere Durchgrünung; Ausgleich durch randliche Grünstrukturen (v. a. Streuobst und Gehölzpflanzung)</p>
<p>Arten- und Lebensgemeinschaften</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von Acker als (artenarmen) Lebensraum (Versiegelung / Überbauung) ▪ Verlust eines Obstbaumes ▪ Beeinträchtigung und Beunruhigung der benachbarten Biotopstrukturen 	<p>Reduzierung des Überbauungsgrades im Baugebiet; Weitgehender Erhalt von Einzelbäumen, Erhalt des Gehölzbestandes auf der Straßenböschung</p> <p>Anlage von Böschungen anstelle von Stützmauern, zu bepflanzende Böschungen als Biotopolelemente</p>	<ul style="list-style-type: none"> ┌ Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern im Baugebiet, Grünflächenverzahnung innerhalb des Baugebietes, Vernetzung mit den Freiflächen ┌ Abpflanzung von heimischen Bäumen u. Sträuchern zur freien Landschaft hin, Schaffung einer Pufferzone zum Friedhof hin ┌ Neuanlage von Biotopen (Extensivwiesen, Gehölzstrukturen) am Rande des Baugebietes 	<p>Eingriff weitestgehend minimiert. Ein Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinne findet teilweise im Gebiet oder am Gebietsrand statt. Es verbleibt jedoch ein Kompensationsdefizit.</p>

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Minimierung des Eingriffs sowie Ausgleichsmaßnahmen; Beurteilung des Ausgleichs			
Betroffenes Schutzgut/ voraussichtl. Beeinträchtigung	Minimierungs- maßnahmen	Ausgleichs- maßnahmen	Beurteilung des Eingriffsausgleichs
<p><u>Landschaftsbild / Erholung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Weithin sichtbare Störung des Landschaftsbildes ▪ Veränderung / Überformung des Reliefs durch Babauung ▪ Errichtung nicht naturraum- bzw. regional-typischer Bauten <p>Zusätzliche Beunruhigung der Landschaft durch Bewegung, Frequentierung, Lärm und Licht</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weitgehender Erhalt vorhandener Gehölze ▪ Beschränkung der Gebäudelänge, -breite und -höhe ▪ Möglichst Verzicht auf Stützmauern; Stützbauwerke möglichst in ingenieurbiologischer Bauweise; falls Stützmauer erforderlich TM Höhenbegrenzung ▪ Vorgaben für farbliche Gestaltung und verwendbare Materialien ▪ Anlage von Fuß-/Radwegen zur Durchquerung des Gebietes (Verbindung mit der offenen Landschaft) 	<ul style="list-style-type: none"> ┌ randliche Eingrünung ┌ innere Durchgrünung ┌ Dach- und Fassadenbegrünung 	<p>Integration des Baugebietes in das Landschaftsbild durch innere Durchgrünung, randliche Eingrünung sowie Ausbildung eines landschaftsgerechten Ortsrandes durch Gehölzbe-pflanzung. Das Landschaftsbild wird im natur-schutzrechtlichen Sinne landschaftsgerecht neu gestaltet..</p>

Im Textteil zum Grünordnungsplan werden die möglichen Ausgleichsmaßnahmen weiter detailliert und konkretisiert.

Die vom Büro Bioplan erarbeiteten Empfehlungen wurden soweit möglich als grünordnerische Festsetzungen in den Rechtsplan übernommen. Die Verwaltung geht damit von einem Ausgleich bzw. einer weitgehenden Milderung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft aus.

3. Konzeption

Die städtebauliche Formulierung des zukünftigen nördlichen Siedlungsrandes des Stadtteils Reihen wird im Wesentlichen durch die bewegte Topographie des Geländes bestimmt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen Anschluss an die Landstraße (L 592) in Höhe der bestehenden Feldweg-Geländemulde. Den Höhenlinien folgend wird das zukünftige Gewerbegebiet mit einer maximalen Längsneigung von 8,0 % verkehrstechnisch erschlossen. Durch entsprechende Terrassierung und den erforderlichen Massenausgleich werden die zu bildenden Grundstücke bebaubar.

Für das geplante Gebiet ist „gewerbliche“ Nutzung vorgesehen. Für das Gewerbegebiet werden aber Nutzungseinschränkungen hinsichtlich Lager- und Speditionsbetriebe festgesetzt.

Darüber hinaus können auf Grund der topographischen Verhältnisse keine großen, zusammenhängenden Baukörper entstehen.

Vorgesehen ist ein kleinteilig gestaltetes, durchgrüntes Gewerbegebiet, das vornehmlich den Erweiterungs- und Aussiedlungsbedarf kleinerer, mittelständischer Betriebe zu decken versucht.

Besondere Beachtung bei der Konzeption des Gewerbegebietes finden die Ausbildung interner Ventilationsbahnen sowie klimaökologisch wirksamer Begrünungen. Die Aufgabenstellung an die Grünordnungsplanung ist damit formuliert.

Rechnung getragen wird diesen Anforderungen durch großflächige Ausweisung von Grünflächen sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grundstücken. Erforderliche Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind ebenfalls vorgesehen.

Zwischen dem derzeitigen nördlichen Siedlungsrand von Reihen, der sich im wesentlichen mit Wohnbebauung zeigt, und dem zukünftigen Gewerbegebiet ist ein entsprechender Abstand zu halten. Die Überplanung dieses Bereichs soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, dabei sollen Nutzungskonflikte ausgeschlossen bleiben. Eine verkehrstechnische Verbindung zwischen dem zukünftigen Gewerbegebiet und dem bestehenden Wohngebiet ist bereits in der vorliegenden Planung vorgesehen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für den vorliegenden Bereich kann, bei Realisierung der geplanten Verkehrswege sowie der erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen als gesichert angenommen werden. Die Dimensionierung und Aufwendungen für vorgenannte Einrichtungen ist der Fachplanung zu überlassen.

Darüber hinaus notwendig werdende Erfordernisse zur Ver- und Entsorgung der neuen Bauflächen werden im Rahmen des Verfahrens festgestellt und entsprechend berücksichtigt.

Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bleibt über das vorhandene Feldwegenetz gesichert.

Die fußläufige Anbindung des Gewerbegebietes an den Ortskern von Reihen ist durch entsprechend geplante Fußwege vorgesehen.

IV. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Anlass, der zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes führt, ist der Bedarf an Gewerbegebietsflächen für aussiedlungswillige Gewerbetreibende. Entsprechend dieser Nachfrage und der standort-spezifischen Anforderungen wird „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

Dem Bebauungsplanverfahren sind eingehende Standortanalysen und klimaökologische sowie hydrogeologische Gutachten vorausgegangen. Insgesamt kommen die Voruntersuchungen zu dem Ergebnis, dass zwar gewerbliche Nutzung möglich sei, jedoch nur mit Einschränkungen.

Bedenken hinsichtlich möglicher Grundwasserschädigungen konnten mittels vertieften Untersuchungen weitgehend ausgeräumt werden.

„...zwischen den Grundwassermessstellen im Untersuchungsgebiet und den umliegenden Trinkwasserentnahmebrunnen keine unmittelbare hydraulische Verbindung besteht. Durch die Verschleppung einer eventuell möglichen Kontamination nach Nordwesten (Grundwasserfließrichtung) wird kein vorhandener Trinkwasserbrunnen gefährdet.“

[Zitat: Hydrogeologisches Gutachten GE Sinsheim-Reihen; Ingenieurgeologisches Büro Töniges GmbH, Sinsheim, 1995]

Einschränkungen für das Gewerbegebiet ergeben sich aus dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 / Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, 1. Teil.

Einschränkungen erfährt das Gewerbegebiet durch die Nichtzulässigkeit von Lagerhäusern und -plätzen, Speditionsbetrieben aller Art, Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke, Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Handelsbetriebe jeder Art.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfährt das zukünftige Gewerbegebiet eine weitere deutliche Einschränkung. Die in der gültigen Baunutzungsverordnung für die Grundflächen- als auch Geschossflächenzahl angegebenen Obergrenzen werden zum Teil erheblich unterschritten. Bedingt durch die topographische Lage, und der notwendigen Bewältigung des Eingriffsausgleiches, kann keine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke erreicht werden.

Neben der notwendigen Einbindung in das Gelände und der besagten Rücksichtnahme auf klimaökologische Vorgaben wird eine den vorliegenden Bedingungen entsprechende sinn- und maßvolle aber auch effiziente gewerbliche Nutzung ermöglicht.

Die Höhenfestsetzungen werden auf das vorhandene Gelände bezogen. Durch die geländebezogene Festlegung der Höhenbezugsebene wird die vorhandene Topographie aufgenommen und berücksichtigt. Der großräumige Geländeverlauf erfährt kaum einen gravierenden Einschnitt.

Da das vorhandene Gelände keine Bebauung mit großen Tiefen zulässt, sollen zumindest in der Längenausdehnung bauliche Anlagen über das in offener Bauweise erlaubte Maß ermöglicht werden. Deshalb wird in sog. „abweichender“ Bauweise eine maximale Längenausdehnung der Baukörper bis zu 100,0 m zugelassen.

V. Grünordnerische Festsetzungen

Im Textteil des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan „Oberer Renngrund“ vom Januar 2001 wurden Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen zur Übernahme in den Rechtsplan aufgezeigt. Die Empfehlungen genügen den Anforderungen, um zum Ausgleich bzw. zur Milderung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft beizutragen.

Folgende Vorschläge wurden in den Rechtsplan übernommen.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Entlang der Grenzen des Gewerbegebiets zur freien Landschaft hin sowie zur inneren Durchgrünung sind Baumhecken, Hecken und Einzelbäume anzulegen.
- Einzelbäume im Straßenraum gemäß Gehölzauswahlliste
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbebauplätze sind je angefangene 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum sowie 25 Gehölze anzupflanzen.
- Einzelbäume im Stellplatzbereich
- flächenhafte Pflanzgebote
- Einzelpflanzbindungen für Bäume
- Fassadenbegründung je 5 lfd. Meter Wandfläche
- Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Auf Ansaat und Pflege der festgesetzten Pflanzungen sowie entsprechender Grünflächen wird im Detail auf den Grünordnungsplan verwiesen.

2. Örtliche Bauvorschriften

- Dachbegrünungen eignen sich, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes auszugleichen
- Für die Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Fußwegen sind nur wasserdurchlässige Beläge auf versickerungsfähigem Untergrund zulässig.
- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und anzulegen.
- Als Maßnahme zur Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen dient der Bau von Regenwasser-sammel-Zisternen auf jedem Baugrundstück mit Mindestgröße von 5,0 cbm.

Weitere Ausführungen, Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung dieses Bereiches gehen aus dem GOP nebst Textteil für den Bebauungsplan „Oberer Renngrund“ des Büros Bioplan vom Januar 2001 hervor. Der GOP gilt als Anhang zu vorliegendem Bebauungsplan.

Die Gegenüberstellung von Eingriff, Minimierung und Ausgleich im Baugebiet „Oberer Renngrund – Biederst“ zeigt, dass der Eingriff bei Übernahme der vorgeschlagenen grünordnerischen Empfehlungen als planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen und deren Realisierung, weitgehend minimiert und ausgeglichen wird. Das Landschaftsbild wird im naturschutzrechtlichen Sinne landschaftsgerecht neu gestaltet. Es verbleibt allerdings ein gewisses Kompensationsdefizit, das nur außerhalb des Baugebie-

tes ausgeglichen werden kann. In diesem Zusammenhang wird auf das sog. „Ökokonto“ verwiesen, welches die Stadt Sinsheim im Begriff ist aufzustellen.

3. Ausgleich des Kompensationsdefizits

Im Vorgriff auf die Erarbeitung eines Flächenpools als Voraussetzung zur Führung eines gemarkungsdeckenden Ökokontos, wurden auf der Gemarkung Reihen stadteigene Grundstücke untersucht. Festgestellt werden sollte die Eignung dieser Flächen als sog. „Kompensations- bzw. Ausgleichsflächen“ und die entsprechend notwendigen noch auszuführenden Aufwertungsmaßnahmen.

Der Grünordnungsplan weist für das Baugebiet „Oberer Renngrund“ ein Kompensationsflächendefizit von rd. 11500 m², bei einer Aufwertung um eine Wertstufe, aus (nähere Erläuterungen zu dem Bewertungsverfahren siehe im Textteil des Grünordnungsplanes).

Bei Aufwertung der Kompensationsflächen um zwei Wertstufen reduziert sich der Flächenbedarf auf die Hälfte (ca. 5750 m²).

Zur Kompensation des Eingriffes, der bei Realisierung des Gewerbe-Baugebietes „Oberer Renngrund“ in Reihen entsteht, schlägt der Landschaftsplaner das stadteigene Grundstück mit der Flst. Nr. 9880 im Gewann Biederstbuckel auf Gemarkung Reihen (Flächengröße 7656 m²) vor. Die Aufwertung der Flächen um zwei Wertstufen erfolgt durch Umwandlung der Intensivackernutzung in extensiv genutzte und gepflegte Streuobstwiese.

Mit dem Ausgleich des Kompensationsdefizits wäre der Ingesamt-Eingriff Bebauungsplanverfahren „Oberer Renngrund“ im naturschutzrechtlichen Sinne ausgeglichen.

VI. Örtliche Bauvorschriften

Um eine städtebaulich wirksame Arrondierung der durch den Geltungsbereich bestimmten Flächen zu ermöglichen bedarf es neben den notwendigen planungsrechtlichen Festsetzungen auch Bestimmungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie über die Gestaltung der Freiflächen.

Diese Festsetzungen tragen wesentlich zur Ausbildung eines homogenen und konsequent arrondierten Ortsbildes in seiner Gesamtheit bei. Mittels gezielter gestalterischer Festsetzungen soll etwaigen Fehlentwicklungen vorgebeugt werden.

Deshalb sind über folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden:

- Fassadengestaltung und Dacheindeckung
- Werbeanlagen
- Stellplätze und Zufahrten
- Außenanlagen sowie
- Einfriedigungen

VII. Flächenermittlung

Gesamtgröße des Plangebietes:	16,3 ha =	100 %
davon		
- „eingeschränktes“ Gewerbegebiet:	10,6 ha =	65,0 %
- öffentliche Grünfläche:	2,7 ha =	16,6 %
- öffentliche Verkehrsfläche inkl. Fuß- und Pflwegege:	2,0 ha =	12,3 %
- öffentliche Grünfläche mit Zweckbindung Flächen für Eingriffsausgleichs (EA):	1,0 ha =	6,1 %

Die Umgrenzung des Plangebietes schließt bestehende und zu erhaltende Grünflächen entlang der Landstraße (L 592) mit ca. 1,0 ha ein.

VIII. Bodenordnung

Für den Vollzug der Planung sind bodenordnende Maßnahmen auf gesetzlicher Grundlage erforderlich.

IX. Folgekosten

Durch den Bebauungsplan entstehen die üblichen Folgekosten für den Bau und die Unterhaltung der Verkehrsfläche, der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie zum Erwerb und der Herstellung der Flächen als Ausgleichsmaßnahmen.

ANHANG ZUR 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG **ÄNDERUNG GEGENÜBER DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN**

Bebauungsplan Nr. 8 „Oberer Renngrund“ in Sinsheim, Ortsteil Reihen

1. Änderung

I. Anlass

Aktivierung voll erschlossener, aber brachliegender Gewerbeflächen vor der Entwicklung neuer Gewerbegebiete im Sinne einer gesamtstädtisch flächensparenden Vorgehensweise

Gemäß Beschluss vom 28.11.2006 durch den Gemeinderat nach §2 Abs. 1 BauGB wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberer Renngrund“ eingeleitet. Sie regelt die planungsrechtliche Zulässigkeit der gewerblichen Nutzungsmöglichkeit des Gebiets für Kleinst-, Klein- und mittelständische Unternehmen im Geltungsbereich entsprechend der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Plangebietsgrenze.

Bereits schon vor der Einleitung des Verfahrens wurde deutlich, dass die Nutzung des Gewerbegebietes ursprünglich planungsrechtlich so stark eingeschränkt wurde (unzulässig waren: Lagerhäuser/ Lagerplätze, Speditionsbetriebe aller Art, Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke, sowie Vergnügungstätten und Handelsbetriebe jeglicher Art), dass sich das Gewerbegebiet „Oberer Renngrund“ trotz hoher Nachfrage nur für wenige Betriebe eignete. Die eigentliche Aufgabe eines Gewerbegebietes, die Unterbringung von Betrieben zu gestatten, die in anderen Baugebietstypen nicht möglich sind, konnte tatsächlich kaum umgesetzt werden.

Im Laufe des Änderungsverfahrens konnten hinsichtlich der gewünschten Änderungen einige weitere Ansiedelungen ermöglicht werden bzw. Grundstücksveräußerungen an Betriebe erfolgen, die nun abschließend planungsrechtlich am Standort gesichert werden sollen. Bisher noch brachliegende Flächen sollen zukünftig durch die Flexibilisierung der Nutzungsmöglichkeit für weitere Unternehmen aktiviert werden, um die starke Nachfrage nach verkehrstechnisch gut angebundenen Gewerbeflächen im Stadtgebiet abzufedern und Neuausweisungen zu vermeiden.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für die Belange des Umweltschutzes wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Oberer Renngrund“ nach § 1 Abs. 6. Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht vom 01.07.2014 beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht wurde von der Fa. BIOPLAN, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, St.- Peter-Straße 2 in 69126 Heidelberg aufgestellt.

Der Umweltbericht zur 1. Änderung stellt fest, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, das Schutzgut Klima/Luft, das Schutzgut Pflanzen und Tiere, das Schutzgut Landschaftsbild und das Schutzgut Mensch zu erwarten sind. Eine Durch- bzw. Eingrünung des Gebiets ist gesichert. Durch die

1. Änderung des Bebauungsplans "Oberer Renngrund" entsteht ein jedoch ein Kompensationsdefizit bezüglich des Schutzguts Boden sowie Tiere und Pflanzen. Insbesondere wird im Zuge der GRZ-Anpassung ein geringfügig höherer Versiegelungsgrad ermöglicht. Der Ausgleich erfolgt durch eine Buchung in das kommunale Ökokonto der Stadt Sinsheim, welches eine entsprechende Gutschrift aus einer Gewässerentwicklungsmaßnahme am Hilsbach in Sinsheim-Hilsbach dagegenstellt. Weitere Kompensationsmaßnahmen müssen daher nicht erfolgen. Nähere Ausführungen sind dem beiliegenden Umweltbericht vom 01. Juli 2014 zu entnehmen.

III. Städtebauliche Erläuterung

Geltungsbereiches der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung „Oberer Renngrund“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberer Renngrund“ und befindet sich in der Gemarkung Sinsheim-Reihen in räumlicher Nähe zur Autobahnauffahrt auf die A6 Richtung Heilbronn. Die Kleinteiligkeit bei der Flurstücksaufteilung bleibt grundsätzlich weiterhin erhalten. Durch Grundstücksvereinigungen können im westlichen und östlichen Bereich auch größere Flächen ermöglicht werden, was die Ansiedlung Betriebe mit größerem Flächenbedarf gestattet. Die Flächengrößen variieren daher zwischen ca. 1.200 und 7.000 qm. Die Erschließung des Gebietes erfolgt weiterhin über die Landstraße L592 noch vor der Ortsdurchfahrt von Reihen.

Ziel und Zweck der Planung

Die Nachfrage nach gewerblichen Flächen, für Kleinst-, Kleinbetriebe oder mittelständische Betriebe ist im Mittelzentrum Sinsheim nach wie vor hoch. Insbesondere gibt es immer wieder Erweiterungswünsche oder Umsiedlungswünsche langjähriger Sinsheimer Betriebe, die expandieren oder Betriebsabläufe neu strukturieren müssen, um wirtschaftlich konkurrenzfähig zu bleiben. Oftmals befinden sich gerade solche Betriebe in gewachsenen Strukturen, in denen Nutzungskonflikte (besonders Lärm, Verkehrsbelastung) mit der benachbarten Wohnnutzung zu beobachten sind. Zur Entflechtung und im Sinne einer flächen- und kostensparenden Vorgehensweise werden daher, vor der Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen, Alternativflächen in bestehenden Gewerbegebieten gesucht, deren Standortfaktoren den Anforderungen dieser Betriebe genügen.

Im Gewerbegebiet „Oberer Renngrund“ im Ortsteil Reihen befinden sich voll erschlossene, jedoch brachliegende Gewerbegrundstücke. Dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberer Renngrund“ im Ortsteil Reihen (siehe Bebauungsplan „RE-08_Oberer Renngrund“, rechtskräftig seit 03.05.2002) liegt die Konzeption eines kleinteilig gestalteten, durchgrüntes Gewerbegebietes (klimaökologische Anforderungen) zugrunde, in dem großflächige Lagerplätze und großvolumige Gebäude mit wenigen Arbeitsplätzen sowie verkehrsintensive Nutzungen vermieden werden sollten. Daher wurden Lagerhäuser, Lagerplätze, Speditionsbetriebe aller Art, Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke, sowie Vergnügungsstätten und Handelsbetriebe jeglicher Art für nicht zulässig erklärt. Das bisher bestehende

Baurecht schränkt die Nutzung jedoch so ein, dass sich das Gebiet für Gewerbeansiedlungen als kaum nutzbar erwies.

Tatsächlich konnten 2/3 der Flächen bis zum Einleitungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberer Renngrund“ am 28.11.2006 trotz grundsätzlicher Nachfrage keiner gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Selbst die Flexibilisierung der Preisgestaltung über einen speziell zugeschnittenen Kriterienkatalog führte nicht zu der gewünschten Aktivierung der Flächen. Begründet wurde dies seitens interessierter Unternehmer einerseits mit den kleinteiligen Grundstückszuschnitten in Hanglage und andererseits mit der nach Art und Maß stark eingeschränkten Nutzbarkeit. Die nach damaliger Sicht - zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes am 3. Mai 2002 - erforderlichen Einschränkungen verhindern tatsächlich bis heute trotz bleibender Nachfrage die An- oder Umsiedlung vieler Betriebe, sodass bereits erschlossene Flächen zum Teil immer noch brachliegen.

Im Jahr 2007 wurden für die Umsiedlung einer Spedition noch freie bestehende und projektierte Gewerbeflächen im ganzen Stadtgebiet bezüglich ihrer städtebaulichen Standortbedingungen geprüft. Dabei hatten sich Flächen im Gewerbegebiet „Oberer Renngrund“ von den Standortbedingungen und Auswirkungen her - gerade hinsichtlich der durch diese Nutzung zu erwartenden Verkehrsbelastung, durch den unmittelbaren Bundesstraßenanschluss und der Nähe zur BAB 6 - als am geeignetsten erwiesen. Eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsbelastung des Gewerbegebietes wurde aufgrund der Lage der Flächen direkt am Eingang zum Gebiet nicht erwartet. Im Rahmen der neuen Planungsziele des im November 2006 angestrebten Änderungsverfahrens erhielt daher 2007 eine bisher in einer Gemengelage im Ortsteil Hilsbach angesiedelte Spedition für die Umsiedlung auf die Bundesstraßen nahen Flächen die Baugenehmigung.

Handel und Speditionen

Der generelle Ausschluss von Handelsbetrieben im B-Plan bietet planungsrechtlich für Betriebe keine Möglichkeit sich wirtschaftlich weiterzuentwickeln. Selbst der Handel mit Waren als Zwischenhändler wäre nicht zulässig. Auch andere Gewerbebetriebe sind einem ständigen Wandel und der Anpassung an die aktuelle Marktsituation unterworfen, sodass auch der untergeordnete Handel mit Produkten neben der Produktion bzw. Dienstleistungen wirtschaftlich angezeigt sein kann.

Inzwischen ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Sinsheim beschlossen (Einzelhandelskonzept Stadt Sinsheim, September 2012, imakomm Akademie GmbH, Aalen; Gemeinderatsbeschluss vom 29.04.2014) worden, das die Ziele und Grundsätze der Einzelhandelssteuerung im Stadtgebiet festlegt.

Auf dieser Grundlage soll der Handel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in der 1. Änderung „Oberer Renngrund“ für Speditionen und Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können.

Der Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment soll gemäß Einzelhandelskonzept grundsätzlich nicht ermöglicht werden. Eine Zulässigkeit kann im Einzelfall nur dann gewährt werden, wenn es sich um am Betriebsstandort hergestellte oder montierte Waren handelt. Die Verkaufsfläche muss in diesem Fall deut-

lich unter- und räumlich zugeordnet zum eigentlichen Gewerbebetrieb sein sowie im betrieblichen Zusammenhang mit diesem stehen. Die Verkaufsfläche ist so anzusetzen, dass keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. auf das Nahversorgungszentrum im Ortskern von Reihen zu erwarten sind. Dies ist mit einem gutachterlichen Nachweis zu belegen.

Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke

Wie im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan als auch zukünftig sollen Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale, und kulturelle Zwecke (§8 (3) BauNVO) nicht zulässig sein, da hierbei möglicherweise ein größerer Publikumsverkehr zu erwarten ist, welcher das Verkehrsaufkommen deutlich erhöhen könnte.

Lagerplätze/ Lagerhäuser

Auch kleinere und mittlere Betriebe brauchen für ihre Betriebsabläufe typischerweise Lagerplätze/ Lagerräume. Solche Nutzungen gehören grundsätzlich zum Gebietstyp und werden in der 1. Änderung gemäß §8 (2) BauNVO zulässig. Deren Zulässigkeit erleichtert eine wirtschaftlich notwendige Anpassung eines Betriebes. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass Lagerhäuser nicht zwangsläufig, wie ursprünglich gedacht, zu einem geringen Angebot an Arbeitsplätzen führen.

Zum Schutz des Grundwassers sind Lagerflächen, welche sich außerhalb einer Überdachung befinden, an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Umschlagflächen sind gemeinsam mit den Straßenflächen an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Tankstellen

Tankstellen, die der Versorgung von Land-, Wasser und Luftfahrzeugen mit entzündlichen, leichtentzündlichen oder hochentzündlichen Flüssigkeiten dienen, einschließlich der Lager- und Vorratsbehälter sollen auch zukünftig im Gebiet ausgeschlossen sein. Ausnahmsweise können Eigenverbrauchstankstellen im sachlichen und direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Betriebsstandort zugelassen werden, wenn sie den aktuellen technischen Gesetzen, Regelungen und Vorschriften entsprechen. Zum Schutz des Grundwassers sind diese Flächen einzuhausen oder zu überdachen damit Niederschlagsabflüsse aus dem Umschlagbereich unterbleiben. Flächen, welche sich außerhalb der Überdachung befinden, sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Vergnügungsstätten

Auf der Grundlage des am 25.03.2014 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Sinsheim sollen Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet „Oberer Renngrund“ weiterhin planungsrechtlich ausgeschlossen werden. Darüber hinaus werden Bordelle und bordellartige Betriebe im Gebiet nicht mehr zugelassen.

Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Um aufgrund der Nutzungserweiterung potentiell auftretende Konflikte mit einer Wohnnutzung zu reduzieren, sollen gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit §8 (3) BauNVO Wohnungen aller Art, d.h. auch Betriebsleiterwohnungen bzw. Wohnungen für Betriebsinhaber, auch ausnahmsweise nicht mehr zugelassen

werden. Die vorhandenen Bauleiterwohnungen bzw. Wohnungen für Betriebsinhaber erhalten einen Bestandsschutz. Die Erweiterung dieser Wohnbebauung ist nur in geringem Umfang zulässig. In diesem Fall muss die entstehende Wohnfläche weiterhin dem Betriebsgebäude deutlich untergeordnet bleiben.

Flächenausnutzung

Mit einer geringen standortbezogenen Anhebung der maximal überbaubaren Fläche bzw. der GRZ von 0,5 auf 0,6 im westlichen Randbereich und von 0,6 auf 0,8 soll die Flächenausnutzung des Gewerbegebiets „Oberer Renngrund“ behutsam gesteigert werden. Das bedeutet eine Erhöhung der potentiellen Versiegelung von ca. 3,6 % (siehe Umweltbericht zur 1. Änderung). Das Straßen- und Wegenetz sowie Grünzüge bzw. Grünflächen bleibt im Gewerbegebiet in der bisherigen Form erhalten. Die im Gewerbegebiet vorgesehene Durch- bzw. Eingrünung des Gebiets ist damit gesichert. Um ein größeres Flurstück zu erhalten, wurde lediglich im südöstlichen Teilbereich (FlstNr. 10699) ein Teilstück Richtung Norden verschoben.

IV. Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes bleiben alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „Oberer Renngrund“ rechtskräftig, wenn sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt werden.

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§1 - 15 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO in Verbindung mit §1 (9) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Speditionen und Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment (entsprechend der Sinsheimer Liste, Einzelhandelskonzept Juni 2012).

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 (3) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) und (9) BauNVO:

- Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment (entsprechend der Sinsheimer Liste, Einzelhandelskonzept Juni 2012), wenn es sich um am Betriebsstandort hergestellte oder montierte Waren handelt. Die Verkaufsfläche muss dann unter- und räumlich zugeordnet zum eigentlichen Gewerbebetrieb sein sowie im betrieblichen Zusammenhang mit diesem stehen. Voraussetzung ist ein gutachterlicher Nachweis, dass keine Auswirkung auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. auf das Nahversorgungszentrum in Reihen zu erwarten ist.
- Tankstellen für den Eigenverbrauch, wenn sie im sachlichen und direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Betriebsstandort stehen und den aktuellen technischen Gesetzen, Regelungen und Vorschriften entsprechen. Zum Schutz des Grundwassers sind diese Flächen einzuhausen oder zu

überdachen damit Niederschlagsabflüsse aus dem Umschlagbereich unterbleiben. Flächen, welche sich außerhalb der Überdachung befinden, sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

- Technisch bedingte Sonderbauten: Hinsichtlich der Gebäudehöhe sind Ausnahmen für technisch bedingte Sonderbauten aufgrund technischer und rechtlicher Vorgaben, z.B. DIN-Normen, in dem danach erforderlichen Mindestumfang zulässig, z.B. Aufzugtürme, Silos, Wassertürme und Abluftanlagen. Diese Anlagen dürfen pro Betrieb maximal 10% der Grundstücksfläche einnehmen.

Nicht zulässig sind gemäß § 8 (3) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) und (9) BauNVO

- Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke
- Wohnnutzung jeglicher Art, auch Bauleiterwohnungen bzw. Wohnungen für Betriebsinhaber
- Vergnügungsstätten aller Art (gemäß Vergnügungsstättenkonzept, Beschluss vom 25.03.2014)
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§16 – 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Gemäß dem zeichnerischen Teil der 1. Änderung erhöht sich die GRZ in Teilbereichen von 0,5 auf 0,6 bzw. von 0,6 auf 0,8.

Hinweise zu den textlichen Festsetzungen

Bei LKW-Stellflächen ist unter Umständen eine Behandlung des in die Regenwasserkanalisation abgeleiteten Niederschlagswasser vorzunehmen (z.B. Schmutzfangzellen). Dies wird im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens geprüft. Das Wasserrechtsamt als Untere Wasserbehörde wird am Verfahren beteiligt.

Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei oder Kupfer sind im Baugebiet nicht zulässig, wenn diese an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden, da diese direkt in die Elsenz entlastet. Sollte durch den Bauherrn eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück beabsichtigt sein, ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Wasserrechtsamt zu beantragen. Hierbei wird auch die Versickerungsleistung einer solchen Anlage geprüft.

V. Grünordnerische Festsetzungen

In Bezug auf die grünordnerischen Festsetzungen ergeben sich keine Änderungen zu der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes.

VI. Örtliche Bauvorschriften

Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei oder Kupfer sind im Baugebiet nicht zulässig, wenn diese an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden, da diese direkt in die Elsenz entlastet. Sollte durch den Bauherrn eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück beabsichtigt sein, ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Wasserrechtsamt zu beantragen. Hierbei wird auch die Versickerungsleistung einer solchen Anlage geprüft.

VII. Flächenermittlung

Die Flächenermittlung ändert sich in nachstehende Werte:

	Oberer Renngrund	1.Änd.	Oberer Renngrund	1.Änd.
Gesamtgröße des Plangebietes:	16,3 ha	16,3 ha	100 %	100 %
davon				
- Gewerbegebiet:	10,6 ha	10,9 ha	65 %	66,9 %
- öffentliche Grün- und Verkehrsgrün:	2,7 ha	2,5 ha	16,6 %	15,3 %
- öffentliche Verkehrsfläche und Wege	2,0 ha	1,9 ha	12,3 %	11,7 %
- öffentliche Grünfläche mit Zweckbindung	1,0 ha	1,0 ha	6,1 %	6,1 %

Im südwestlichen Bereich entfallen der ursprünglich geplante Pflegeweg und die öffentliche Grünfläche zwischen diesem Pflegeweg und der Oberkante der Böschungsoberkante der L 592.

VIII. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Grünordnungsgutachten erstellt worden. Das Gutachten hat den erforderlichen Kompensationsbedarf ermittelt. Auf das Gutachten, welches dem Bebauungsplan als gesonderte Broschüre beigeordnet ist, wird verwiesen.

In Abwägung mit den o.a. Belangen hat die Stadt Sinsheim entschieden, dass die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung des Gewerbeareals darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen daher in den Bebauungsplan bzw. in die örtlichen Bauvorschriften zu übernehmen sind.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

1. Behördenbeteiligung

Nachfolgend wird zusammenfassend dargestellt, welche Anregungen im Rahmen der Beteiligung den Behörden eingegangen sind und wie diese berücksichtigt wurden:

Naturschutz

Anregung:

Redaktionelle Fehler im Umweltbericht sollen behoben werden. Soweit sich aus der Überarbeitung der redaktionellen Fehler keine Abweichungen in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ergeben kann der Änderungsplanung aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt werden.

Berücksichtigung:

Plan und Text des Umweltberichtes werden entsprechend korrigiert.

Wasserversorgung

Aus der Sicht der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Abwasserbeseitigung/ Gewässeraufsicht

Anregung:

Die wesentliche Änderung betrifft die Umdeklarierung von einem eingeschränkten in ein „normales“ Gewerbegebiet. Die zusätzlich möglichen Betriebe und Gewerbeansiedlungen sind aus wasserwirtschaftlicher und abwassertechnischer Sicht nicht unproblematisch. Für bereits jetzt zulässige als auch für nach der Änderung hinzukommende Betriebe ist aus wasserrechtlicher Sicht folgendes festzulegen:

Bei LKW-Stellflächen ist unter Umständen eine Behandlung des ein die Regenwasserkanalisation abgeleiteten Niederschlagswasser vorzunehmen (z.B. Schmutzfangzellen). Dies sollte im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens geprüft werden, Das Wasserrechtsamt als Untere Wasserbehörde ist am Verfahren zu beteiligen.

Berücksichtigung:

Die Anregungen werden im Rahmen der Durchführung berücksichtigt, ein Hinweis zu den textlichen Festsetzungen eingefügt.

Anregung:

Lagerflächen, welche sich außerhalb einer Überdachung befinden, sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Umschlagflächen sind gemeinsam mit den Straßenflächen an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei oder Kupfer sind im Baugebiet nicht zulässig, wenn diese an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden, da diese direkt in die Elsenz entlastet. Sollte durch den Bauherrn eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück beabsichtigt sein, ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Wasserrechtsamt zu beantragen. Hierbei wird auch die Versickerungsleistung einer solchen Anlage geprüft.

Berücksichtigung:

Plan und/oder Text wurden entsprechend angepasst, ein Hinweis zu den textlichen Festsetzungen eingefügt.

2. Bürgerbeteiligung

Nachfolgend wird zusammenfassend dargestellt, welche Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen sind und wie diese berücksichtigt wurden:

Anregung:

Die Aussagen des Umweltberichtes vom 10. Juli 2013 gründen sich durchgehend auf einheitlich maximale Gebäudehöhen von 12,0 m für den gesamten Geltungsbereich des Änderungsentwurfes. Dementsprechend berücksichtigen die Ausführungen zu den Schutzgütern Klima/Luft und Landschaftsbild nur die Erhöhung der Grundflächenzahlen.

Berücksichtigung:

Der Umweltbericht wurde entsprechend korrigiert und überarbeitet, Text und zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes überarbeitet.

Anregung:

Die pauschale Zulässigkeit einer Bauhöhe von 18 Metern in den östlichen Baufeldern könnte gegebenenfalls zu sehr massiven Baukörpern führen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen können.

Berücksichtigung

Die maximal zulässige Gebäudehöhe verbleibt wie ursprünglich vorgesehen bei 12 Metern. Flexibilisierung wird durch folgenden Zusatz erreicht:

Art der baulichen Nutzung (§1 - 15 BauNVO) – Ausnahmsweise zulässig sind Technisch bedingte Sonderbauten: Hinsichtlich der Gebäudehöhe sind Ausnahmen für technisch bedingte Sonderbauten aufgrund technischer und rechtlicher Vorgaben, z.B. DIN-Normen, in dem danach erforderlichen Mindestumfang zulässig, z.B. Aufzugtürme, Silos, Wassertürme und Abluftanlagen. Diese Anlagen dürfen pro Betrieb maximal 10% der Grundstücksfläche einnehmen.

Die Notwendigkeit muss im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden.

Sinsheim, den 19. April 2013
geändert, am 2. Mai 2013
geändert, am 18. Juli 2013
geändert, am 21.03.2014
geändert, am 01.07.2014
