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

Begründung

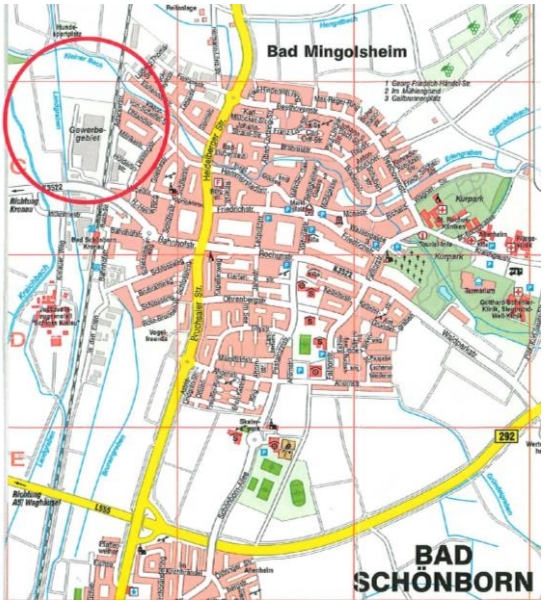
zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Gewerbegebiet Firma Terex-Fuchs“,
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Mingolsheim

Planungsstand :
frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

I. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die überplante Fläche befindet sich am nord-westlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Mingolsheim.
Das Plangebiet wird im Norden durch den „Kleiner Bach“, im Osten durch die Bahntrasse Bruchsal – Heidelberg, im Westen durch die vorhandenen Freiflächen innerhalb der K 3522 (Bad Schönborn – Kronau) sowie im Süden durch den „Langgraben“ begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Betriebsgelände des seit dem Jahr 1888 in Bad Schönborn und seit 1957 an diesem Standort tätigen Gewerbebetriebes Terex-Fuchs genutzt. Der weltweit tätige Betrieb beschäftigt in Bad Schönborn derzeit ca. 300 Mitarbeiter. Hergestellt werden Geräte der Hubtechnologie, der Höhenzugangstechnik und Maschinen zur Materialaufbereitung für die Schrott-, Müll-, Recycling-, Holz- und Hafenindustrie mit Tragkräften zwischen 15 t und 100 t.

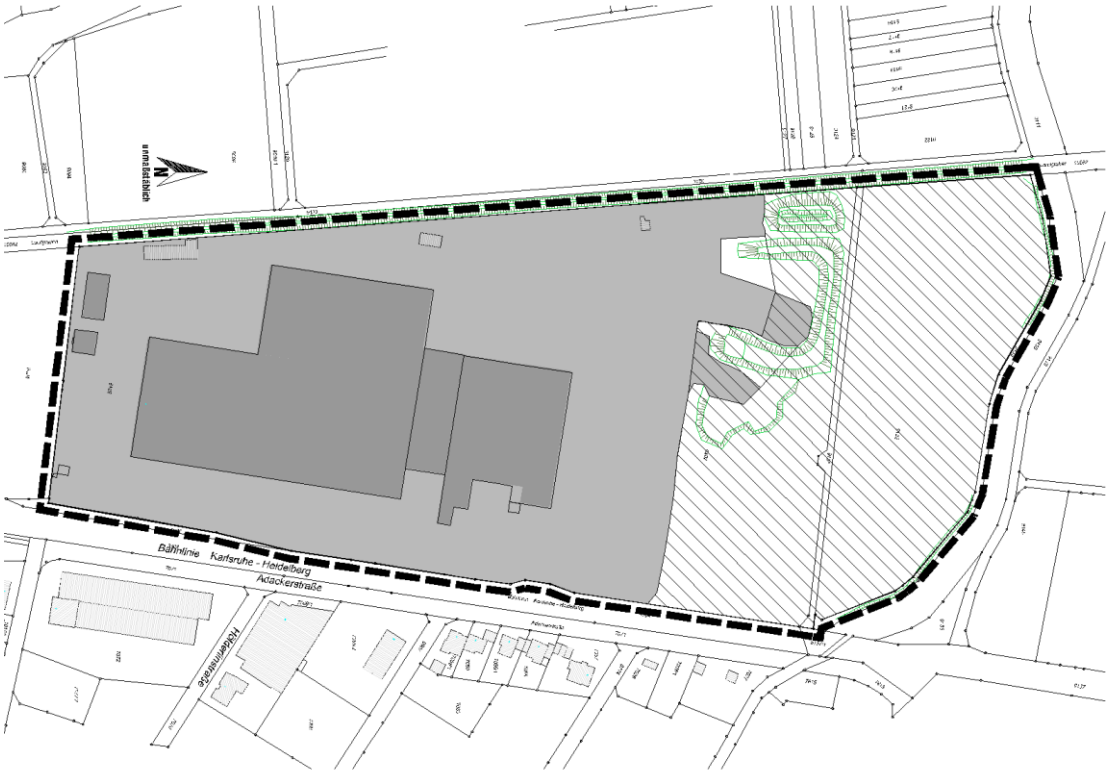


II. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Weiterentwicklung und den Ausbau des an diesem Standort tätigen Gewerbebetriebes zu schaffen. Damit sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass sich die Firma entsprechend der Anforderungen des Marktes weiterentwickeln, ihren Standort in der Gemeinde Bad Schönborn stärken und damit langfristig sichern kann. Die formulierten Festsetzungen berücksichtigen einerseits die betrieblichen Erfordernisse, andererseits die Interessen der angrenzenden Siedlungsflächen und die des Landschafts- und Naturschutzes.

III. Derzeitige Nutzung der in den Geltungsbereich aufgenommenen Flächen

Ein Großteil der überplanten Flächen (ca. 66 % der Gesamtfläche des Geltungsbereiches) wird bereits seit Jahrzehnten durch den hier ansässigen Gewerbebetrieb intensiv genutzt.



Auf dem Gelände befinden sich, neben Gebäuden der Verwaltung, die Warenlager, die Lackiererei, die erforderlichen Hallen für die Fertigungs- und Montagelinien, Hallen für die Qualitätssicherung sowie befestigte oder teilbefestigte Freiflächen, u. a. für den Wareneingang, die Lagerung sowie für die Qualitätssicherung und die Übergabe und den Abtransport fertig produzierter Lademaschinen.

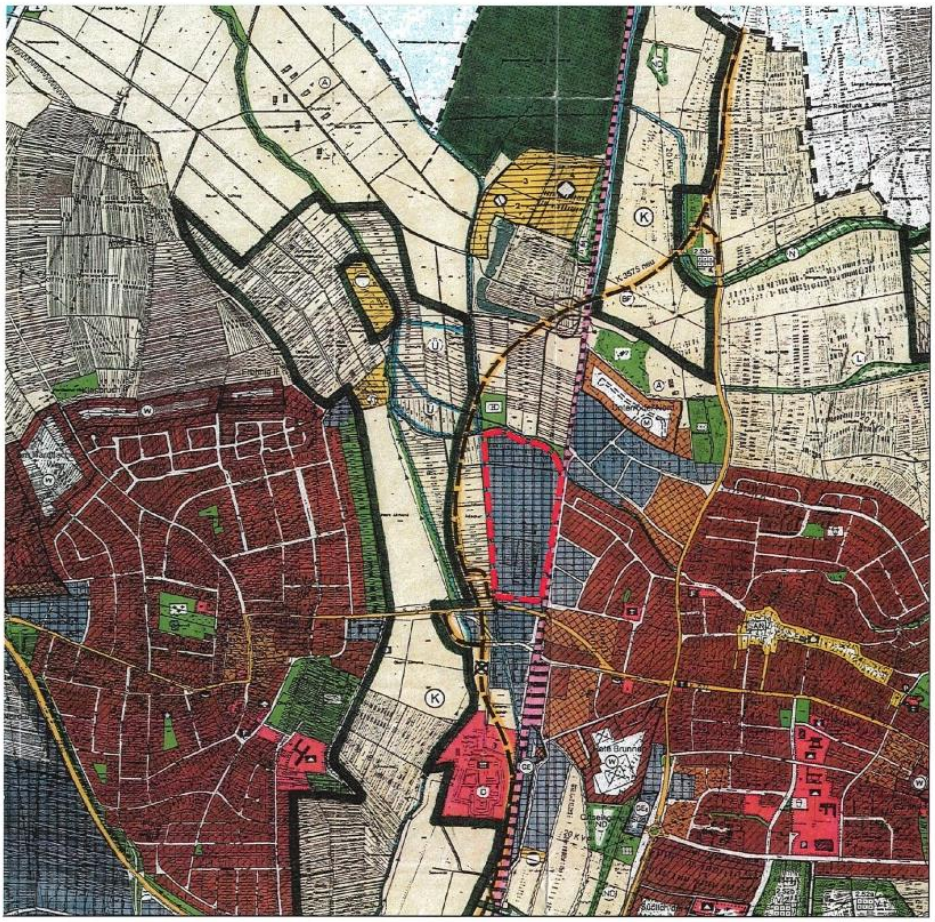
Die in Anspruch genommenen Betriebsflächen werden derzeit sehr kompakt genutzt und weisen seit Jahrzehnten eine weitestgehend vollständige Versiegelung auf.

Demgegenüber wurde der nördliche Teil des Plangebietes bisher nicht in die betriebliche Nutzung einbezogen.
Die Flächen werden, wie der Bestandsaufnahme im Umweltbericht zu entnehmen ist, intensiv landwirtschaftlich genutzt bzw. weisen ein Mosaik aus annueller bzw. grasreicher Ruderalvegetation auf. Die unmittelbar an die gewerblich genutzten Flächen angrenzenden Bereiche werden bereits teilweise als unbefestigte Lagerflächen in den Betriebsablauf einbezogen.

**Intensiv landwirtschaftlich genutzte Teilfläche,
im Hintergrund Fläche für das Abstellen gefertigter Maschinen zum Abtransport
und das Testgelände**

III. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan-Entwurf „Gewerbegebiet Firma Terex-Fuchs“ ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau entwickelt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im „Regelverfahren“.

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Firma Terex-Fuchs“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 das Gesetzes vom 15.10.2020 (GBl. S. 910), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die Gemeinde Bad Schönborn erlässt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften.
Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch die Novelle vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16 S. 313).

IV. Inhalte der Bebauungsplan-Aufstellung

Die Gemeinde Bad Schönborn beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Vorgaben für die erforderliche Erweiterung und den Umbau des an diesem Standort vorhandenen Gewerbebetriebes zu formulieren. Die Ausformulierung der Festsetzungen erfolgt in der Abwägung zwischen den Belangen der Bewohner angrenzender Siedlungsflächen, den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes, sowie den Erfordernissen des hier ansässigen Gewerbebetriebes und dessen Mitarbeiter.

1. Erschließung

Die im Bestand vorhandenen gewerblichen Bauflächen sind über die „Industriestraße“ direkt an das klassifiziert Straßennetz (K 3522) angebunden.

Die Anlage öffentlicher Erschließungsstraßen ist im Plangebiet nicht vorgesehen, da auf der Gesamtfläche lediglich ein einzelner Gewerbebetrieb ansässig ist. So ist der Entwurf von einer, die Bauflächen umschließenden, privat zu errichtenden Straße geprägt. Sie soll einen reibungslosen und störungsfreien Betriebsablauf aller internen Bereiche und damit den Warenfluss gewährleisten. Dies betrifft die Warenanlieferung, die Produktion bis hin zur Auslieferung des fertigen Endproduktes.

Der Bebauungsplan-Entwurf weist im Süden des Plangebietes, und damit unmittelbar angrenzend an die „Industriestraße“, Flächen für die Errichtung von ca. 85 zusätzlichen privaten Parkplätzen für Betriebsangehörige und für Besucher aus.

2. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.
Aufgrund der Lage des Plangebietes und der für diese Art der Nutzung nicht geeigneten Erschließung werden Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkauf von nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten an Endverbraucher nicht zugelassen. Gleiches gilt für die Zulässigkeit von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben sowie Erotikfachmärkten. Als Tankstelle sollen lediglich solche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen werden, welche den hier ansässigen Betrieben dienen (Betriebstankstellen).
Die damit formulierte zulässige Art der baulichen Nutzung geht auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewachsene Betriebsstruktur ein und berücksichtigt hinsichtlich des zulässigen Störungsgrades, die durch die Bahntrasse vom Plangebiet getrennte, vorhandene Wohnbebauung östlich der „Adackerstraße“.

Ziel und Zweck der Planung ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbindliche Rahmenbedingungen für eine Weiterentwicklung des an diesem Standort vorhandenen Betriebes zu gewährleisten. Die Zulässigkeit von Wohnungen würde dieser Zielsetzung hinsichtlich möglicher Konfliktpotentiale bzw. dem Flächenbedarf widersprechen, auch wenn diese Art des Wohnens lediglich Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. dem Betriebsinhaber dienen würde.

Eine gleichlautende Aussage gilt für die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauGB in einem „Gewerbegebiet“ ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Sie werden, auch mit Blick auf bestehende Beeinträchtigungen der Betriebsabläufe, aber auch zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten im unmittelbaren Umfeld, durch die formulierten Schriftlichen Festsetzungen nicht zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für die ausgewiesene gewerbliche Baufläche eine Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,8 fest. Dieser entspricht im Sinne eines kompakten und effektiven Umganges einmal in Anspruch genommener Flächen der Obergrenze des § 17 BauNVO.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „private Grünflächen“ ausgewiesene Flächenanteil bei der Berechnung der Größe der damit zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO **nicht** angerechnet wird.

Der Bebauungsplan verzichtet auf die Festsetzung einer zulässigen Anzahl an Vollgeschossen bzw. die Festsetzung einer Baumassenzahl. Stattdessen wird eine nicht zu überschreitende Gebäudehöhe Inhalt des Planungsrechtes. Gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind demnach auf dem überwiegenden Teil der ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen Gebäude bis zu einer Höhe von 15,00 m zulässig. Dieser Wert darf auf einer hierfür abgegrenzten Fläche im Norden des Geltungsbereiches um weitere 15,00 m überschritten werden, so dass hier, auf einer maximalen Grundfläche von 2.400 m², Gebäude mit einer Gesamthöhe von 30,00 m errichtet werden dürfen.
Diese Festsetzung erfolgte in der Abwägung zwischen den betrieblichen Belangen einerseits und den Belangen des Landschaftsschutzes. Um der weltweiten Nachfrage nach Lademaschinen mit Auslegern von bis zu 25,00 m Höhe entsprechen zu können, ist die Erstellung einer Montagehalle mit einer solchen Höhe, um konkurrenzfähig zu bleiben, zwingend erforderlich.

Ergänzend formulieren der Bebauungsplan bzw. die Örtlichen Bauvorschriften für eine solche, sich im Landschaftsbild deutlich abzeichnende Gebäudekubatur verbindliche Minimierungs-Maßnahmen. Dieses sind Festsetzungen zur Ausbildung einer das Plangebiet vorgelagerten hohen Vegetationskulisse im Norden des Geltungsbereiches sowie das Versetzen einer Reihe großkroniger Einzelbäume östlich einer solchen Fassade. Letztere Maßnahme soll der möglicherweise als störend empfundenen Beeinträchtigung der im Bestand vorhandenen Sichtachsen entgegenwirken.

Ergänzend werden in den Örtlichen Bauvorschriften verbindlich einzuhaltende Vorgaben hinsichtlich der vorzunehmenden Farbgestaltung formuliert.

4. Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden, in Anlehnung an den hier bereits vorhandenen baulichen Bestand, Gebäudelängen von bis zu 280 m Gesamtlänge zugelassen.
Darüber hinausgehende Längen sind zulässig, wenn einzelne Gebäudeteile lediglich durch Dachflächen (Wetterschutz) verbunden werden. Diese dürfen eine Höhe von 111,50 m über NHN nicht überschreiten (entspricht, gemessen vom vorhandenen Gelände, einer Höhe von ca. 4,00 m).

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Firma Terex-Fuchs“ geht im südlichen Teil des Plangebietes mit der Ausweisung der überbaubaren Flächen, unter Berücksichtigung ggf. erforderlich werdender Erweiterungsmöglichkeiten, auf den baulichen Bestand ein.
Im Süden des Plangebietes wird die Baugrenze, analog dem Gebäudebestand, mit einem Mindestabstand von 25,00 m zu der das Plangebiet begrenzenden Bahntrasse und damit auch zu der angrenzenden Wohnbebauung definiert. Darüber hinaus wird im Westen des Geltungsbereiches ein Mindestabstand von 5,00 m zum „Landgraben“ festgesetzt.

Der gemäß dem Bebauungsplan zukünftig zulässige Teil einer Bebauung mit einer maximalen Höhe von 30,00 m hält gemäß den formulierten Festsetzungen einen Mindestabstand von 75,00 m zur Bahntrasse und damit ca. 100,00 m zu den Grundstücksgrenzen der nächstgelegenen Wohnbebauung ein. Die Positionierung dieses höheren Gebäudes erfolgt u. a. unter dem Gesichtspunkt, Verschattungseffekte auf Fremdgrundstücken, auch bei einem tieferen Sonnenstand, weitestgehend zu vermeiden.

V. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbunden ist die Zielsetzung der Gemeinde Bad Schönborn, den vorhandenen Standort des im Geltungsbereich ansässigen Betriebes zu erhalten und die erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten, unter Wahrung aller hierfür relevanten Belange und Schutzgüter, zu ermöglichen.

In Anspruch genommen und räumlich erweitert wird eine seit Jahrzehnten bebaute und intensiv genutzte bzw. versiegelte Fläche. Durch die damit zu erzielende Standortsicherung kann die Inanspruchnahme bisher unbeplanter Freiflächen im Außenbereich, welche für den Aufbau eines gänzlich neuen Standortes in der Gemeinde oder anderenorts ansonsten benötigt würden, vermieden werden.

Die Flächen nördlich der das Gewerbegebiet zukünftig umfassenden, privaten Erschließungsstraßen werden im Bebauungsplan als „Grünfläche“ ausgewiesen. Gleiches gilt für den Geländestreifen zwischen dieser Verkehrsfläche und dem „Langgraben“. Diese Fläche ist derzeit bis an die Böschungsoberkante des Grabenprofils vollumfänglich befestigt und soll entsiegelt werden. Die hier im Geltungsbereich vorhandenen Pappeln bleiben zur Eingrünung des Plangebietes erhalten und werden durch das Versetzen weiterer großkroniger Einzelbäume ergänzt.

Die entlang des „Kleiner Bach“ vorhandene bachbegleitende Vegetation bleibt vollumfänglich erhalten. Sie werden im Bebauungsplan mit einer „Pflanzbindung“ belegt und sollen gemäß den Angaben des Umweltberichtes und Grünordnungsplanes durch eine heimische, standortgerechte Vegetationsstruktur ergänzt werden.

Die das Plangebiet im Nord-Westen begrenzende Grünfläche wird als Hochwasser-Retentionsfläche gegenüber dem Ursprungsgelände vertieft. Die Fläche wird mit einer standorttypischen Saatgutmischung eingesät und im Böschungsbereich mit wasserbegleitenden Hochstauden-Säumen eingegrünt. Sie wird ökologisch aufgewertet und ist damit Teil des im weiteren Planungsprozess noch zu ergänzenden Ausgleichs-Konzeptes.
Es wird die Formulierung folgender „Pflanzgebote“ vorgeschlagen – sie werden im weiteren Planungs-Prozess in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen :

„Pfg1“ – Anlage einer naturnahen Fläche zur Rückhaltung von Oberflächenwasser und zur Ausgestaltung einer Hochwasser-Retentionsfläche

Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich wird mit einer standorttypischen Saatgutmischung für gewässerbegleitende Hochstaudensäume aus gebietseigenem Saatgut angesät. Da die Flächen aufgrund der Teilversickerung und gedrosselten Entleerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers der geplanten gewerblichen Bebauung lediglich temporär stärkerer Vernässung ausgesetzt sind, wird sich langfristig ein Mischbiotop aus Fettwiese und gewässerbegleitenden Hochstauden entwickeln, deren Anteil auf jeweils 50 % geschätzt wird.

Pflege : Mahd einmal im Jahr im Juni, mit Abfuhr des Mähguts

„Pfg2“ – Anlage naturnaher Böschungsflächen

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Böschungsbereichen wird eine autochthone Saatgutmischung „Saum“ angesät, die sich teilweise zur gewässerbegleitenden Hochstaudenflur entwickeln wird.

Pflege : abschnittsweise Mahd alle 2 bis 3 Jahre im März, mit Abfuhr des Mähguts

Die Gemeinde Bad Schönborn wird für die Flächen des Geltungsbereiches, welche bisher weder baulich, noch in Form einer Versiegelung in Anspruch genommen wurden, durch das Büro Blaser, Esslingen, einen **Umweltbericht und Grünordnungsplan** erarbeiten lassen. Dieser liegt in Form einer Bestandsaufnahme und der Ausformulierung erster hieraus abzuleitender verbindlicher Festsetzungen vor. Auf die Darstellung der Bestandserhebung als Anlage dieser Begründung wird verwiesen.
Darüber hinaus wird für den baulich bisher nicht genutzten Teil des Plangebietes, zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz, eine **artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung** durchgeführt. Die hieraus möglicherweise abzuleitenden, im Vorfeld einer Inanspruchnahme weiterer Flächen durchzuführenden „CEF-Maßnahmen“ werden verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

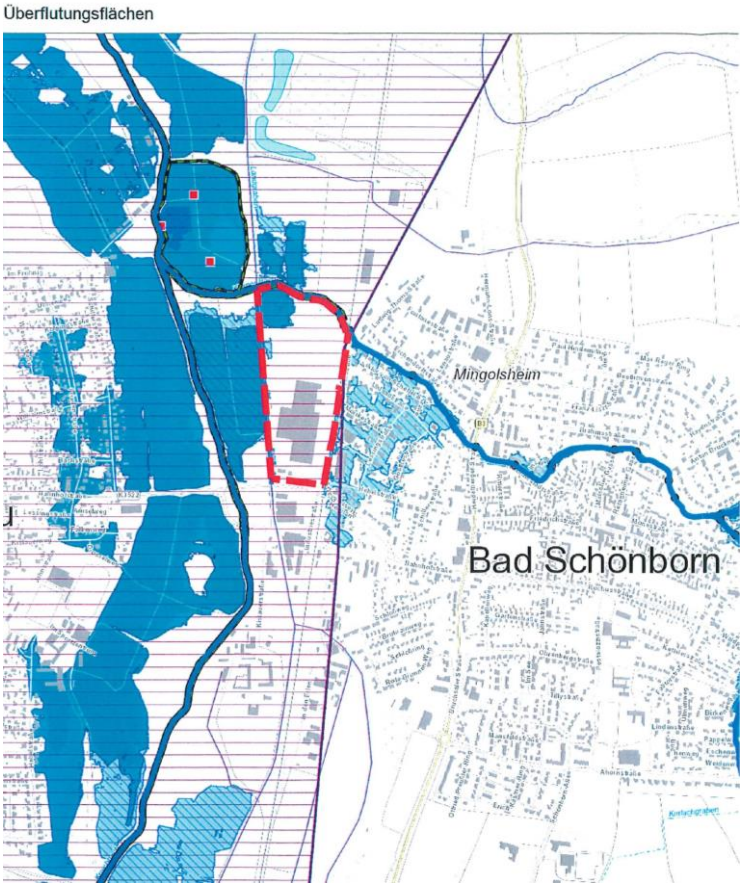
Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Umweltberichtes wird, trotz der vorgesehenen Teilentsiegelung von Flächen entlang des „Langgraben“ und der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen im Norden des Plangebietes, zu dem Ergebnis kommen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes das Kompensationsdefizit allein nicht auszugleichen sein wird.
Somit werden im weiteren Planungsablauf, in enger Abstimmung mit der hierfür zuständigen Fachbehörde, externe Kompensations-Maßnahmen vorgeschlagen und mit den Fachbehörden in Abstimmung gebracht.

Die zukünftig im Plangebiet zulässigen, diesen baulichen Bestand deutlich überragenden Gebäudekubaturen werden einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild darstellen. Dieser soll durch das Versetzen großkroniger Einzelbäume im Plangebiet selbst, aber auch durch eine entsprechende Farbwahl deutlich minimiert werden.
Eine Konkretisierung dieser Ansätze erfolgt im weiteren Planungsprozess durch die Aufnahme ergänzender Festsetzungen sowohl im Bebauungsplan, als auch in den Örtlichen Bauvorschriften.
Zu konkretisieren sind sowohl die Angaben hinsichtlich der Art, aber auch hinsichtlich des zu wählenden Stammumfanges einer Bepflanzung.
Darüber hinaus sind die Vorgaben hinsichtlich der Farbgestaltung zulässiger Fassaden zu konkretisieren und ergänzende Möglichkeiten einer Fassadenbegrünung in die Abwägung einzustellen.

Auf das im Zuge der Bearbeitung des Umweltberichtes kartierte Ergebnis der durchgeführten Bestandsaufnahme wird verwiesen. Eine entsprechende Darstellung ist ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

VI. Belange des Hochwasserschutzes

Eine kleine Teilfläche des Geltungsbereiches kann gemäß den Angaben der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg bei einem „HQ_{50}“-Ereignis überflutet werden.
Zwei Drittel dieser Flächen werden im Bebauungsplan-Entwurf als „private Grünflächen“ ausgewiesen.
Hier soll durch eine vorgesehene Vertiefung der Retentionsausgleich für die baulich in Anspruch genommene Restfläche geschaffen werden. Eine entsprechende Berechnung und detaillierte Darlegung des Sachverhaltes wird im Zuge des weiteren Planungsablaufes, parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, durchgeführt bzw. erfolgen.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg

VII. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Bad Schönborn erlässt, zur Vermeidung bzw. zur Minimierung möglicherweise entstehender optischer Beeinträchtigungen im Siedlungs- und Landschaftsbild, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften. Zugelassen werden sollen mit dieser Zielsetzung nur Fassaden mit hellen Naturfarbtönen.

Ebenfalls ausgeschlossen werden, mit der gleichlautenden Begründung, Werbeanlage mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht. Insgesamt schränken die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften den Umfang und die Höhe zulässiger Werbeanlagen deutlich ein.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers werden in den Örtlichen Bauvorschriften für Dacheindeckungen die Verwendung unbeschichteter Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei, ausgeschlossen.

Einfriedigungen dürfen, zum Schutz der gewerblichen Anlagen und deren Freiflächen, eine Höhe von bis zu 2,20 m aufweisen. Zur Vermeidung einer zu großen Dominanz und einer Gleichförmigkeit sind hierfür jedoch ausschließlich transparente Zaunanlagen zugelassen. Es wird angeregt, diese in Hecken- und Strauchstrukturen einzubinden, so dass diese Schutzmaßnahme den Charakter eines „natürlichen Elementes“ im Landschaftsbild einnehmen kann.

Zur Reduzierung der durch die Betriebserweiterung entstehenden höheren Versiegelungsrate wird die Vorgabe in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass PKW-Stellplätze eine wasserdurchlässige Oberfläche aufweisen müssen. Exemplarisch werden mögliche Bauweisen benannt, die diesen Anforderungen entsprechen.

VIII. Vorläufige Flächenbilanz

Gewerbegebiet	8,693 ha
private Erschließungsflächen im Gewerbegebiet	0,720 ha
private Grünflächen	0,940 ha
Gesamtfläche	**10,353 ha**

Aufgestellt : Sinsheim, 05.05.2020/28.10.2020 – Gl/Ru

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

Klaus Detlev Huge, Bürgermeister

Architekt