Öffentliche Plandarlegung zum Bebauungsplanverfahren „Westlich Schwannstraße“

Herzlich Willkommen!

Ablauf des heutigen Abends

- **Rückblick**
- **Rückmeldungen aus den Stellungnahmen der 1. fehlerhaften Offenlage**
- **Entwurfsplanungen der Verwaltung**
- **Visualisierung der Firma SÜSS**
- **Darstellung der veränderten Planung durch Gemeinderat**
- **Weiterer Ablauf**

Rückblick

2019 – Fa. SÜSS meldet dringenden Erweiterungsbedarf (BM a.D. Weber)

Bis dahin Mischgebiet „Jörgenäcker“ nicht vermarktet

→Möglichkeit einer Erweiterung grundsätzlich möglich

→Fa. SÜSS beauftragt Architekten zur Festlegung der notwendigen Bebauung

→Aufstellungsbeschluss für B-Plan durch GR

→Informationsveranstaltung gemeinsam mit Fa. SÜSS über geplante Entwicklung

Rückblick

Warum Standortsicherung der Firma SÜSS MicroTEC so wichtig für die Gemeinde Sternenfels ist …

→Größter Arbeitgeber am Ort

→Großer Glücksfall dass SÜSS die STEAG übernommen hat

→Frage: was kommt danach?

→Gewerbesteuereinnahmen dringend auch zukünftig angewiesen, um Infrastruktur zu erhalten

→Branchenführer in der Halbleiterindustrie

→Technologisches Aushängeschild für Sternenfels

Rückblick

Gespräche mit Anwohnern geführt + Forderungskatalog für geplante Bebauung:

- Auswahl B-Plan-Verfahren
- Höhen, überbaubare Grundstücksfläche
- Abstand zur Schwannstraße mind. 10 m
- Verkehrskonzept „Hartmannskehlweg“
- Keine Zu- und Abfahrt über Schwannstraße (auch für Wohnen 60 +)
- Stellplätze
- Oberflächenentwässerung nicht durch Entwässerungsgräben im Wohngebiet
- Einsicht in alle Gutachten
- Begrenzung der Lärmwerte für Montagehalle
- Pflanzgebote, Fassadenbegrünung

Rückblick – Entwicklung des B-Plans

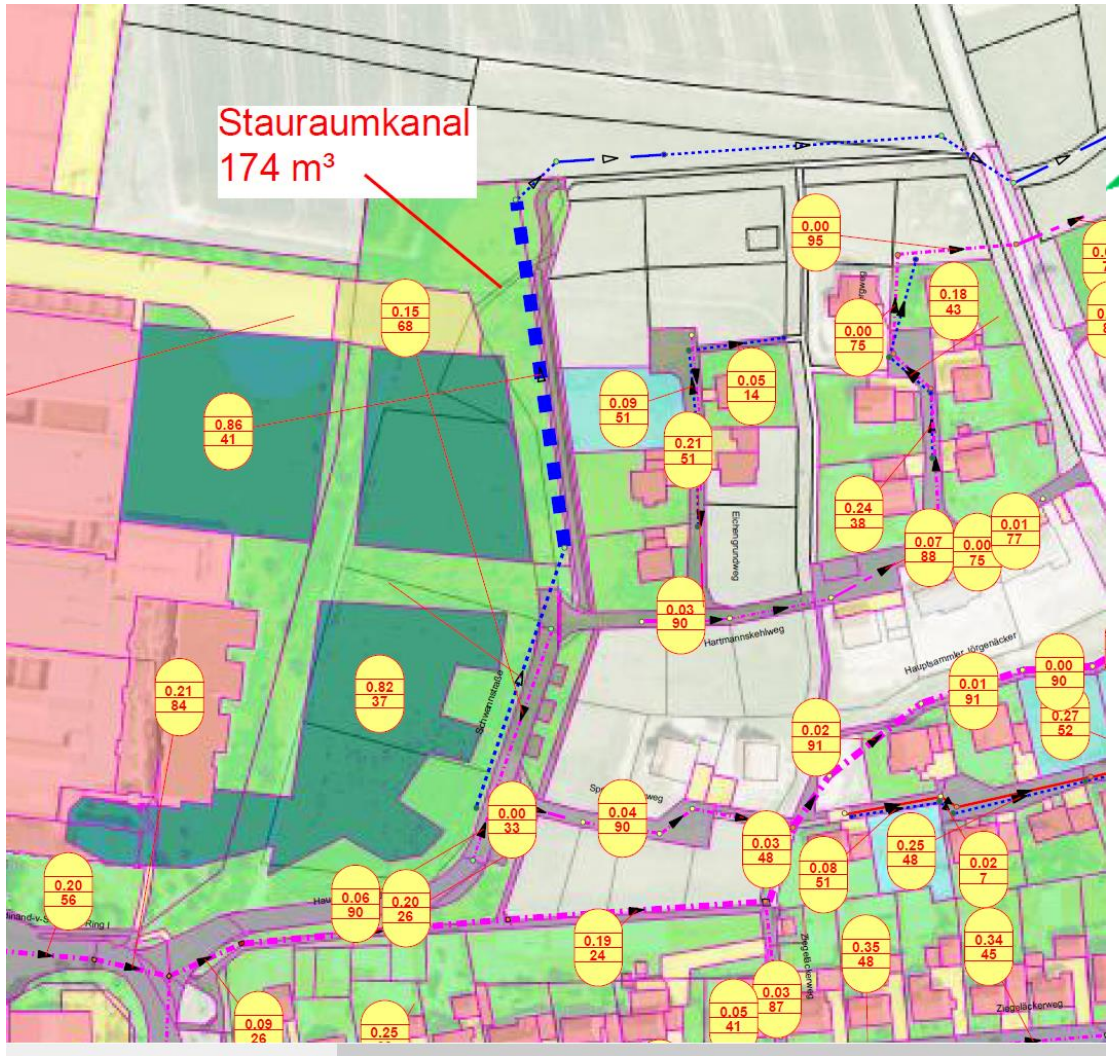
Entwässerung (grundlegend)

→Soll und darf nicht wie ursprünglich geplant durch Wohngebiet

--Neue Lösung in Absprache Mit LRA

→Kosten

ca. 150.000 € - 200.000 €



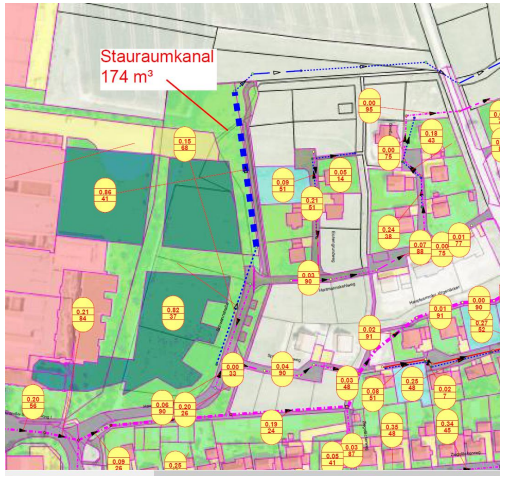
Rückblick – Entwicklung des B-Plans

Verhandlung mit SÜSS:

Übernehmen der Kosten für Neubau Kanalisation, dafür dürfen gesamte Fläche erwerben.

Da Planungen der Fa. SÜSS nicht konkret für „Platzhalterhallen“

→ Angebotsbebauungsplan für Entwicklung



Rückblick – Entwicklung des B-Plans

Verkehr

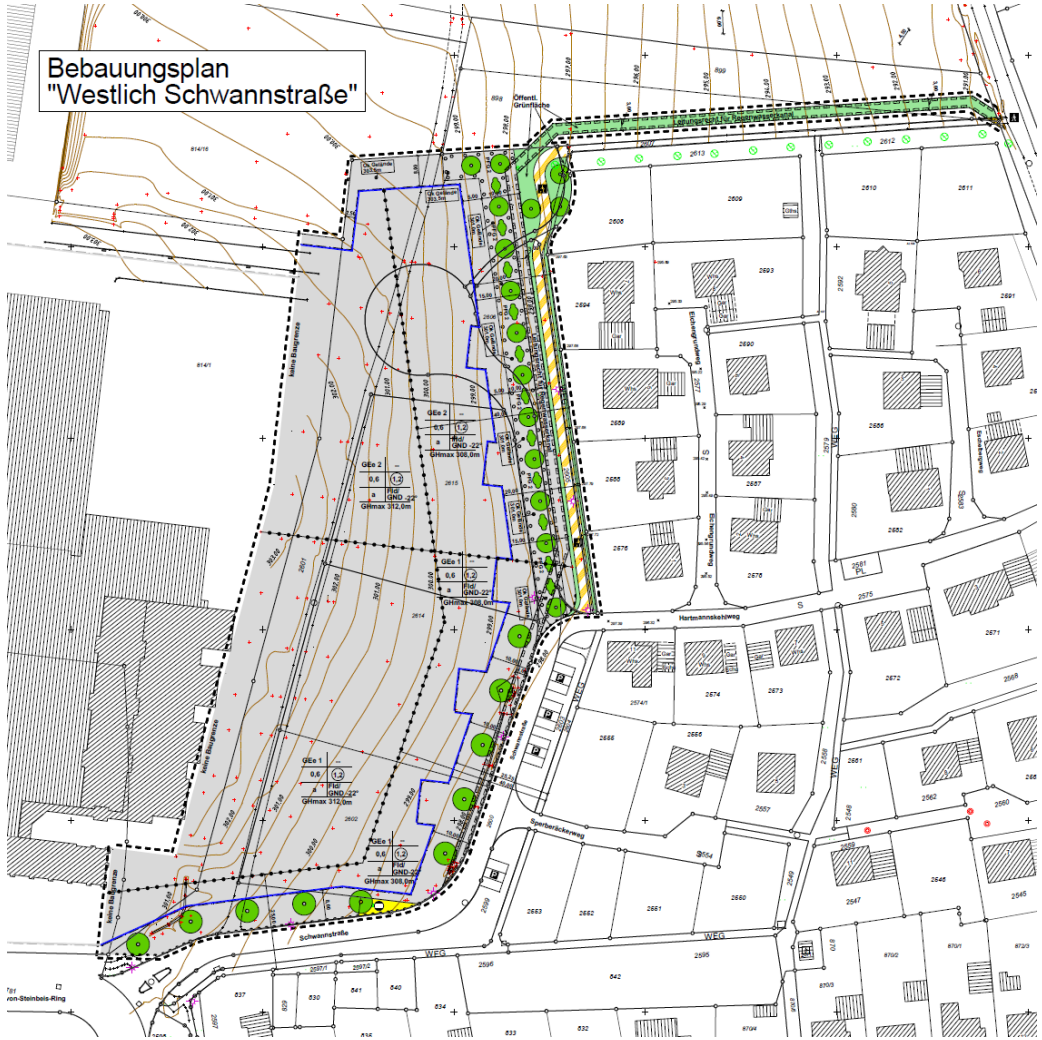
Vorgabe: Kein Quellverkehr,

keine Zufahrt 60 +

Überplanung der nicht

angelegten Verkehrsfläche

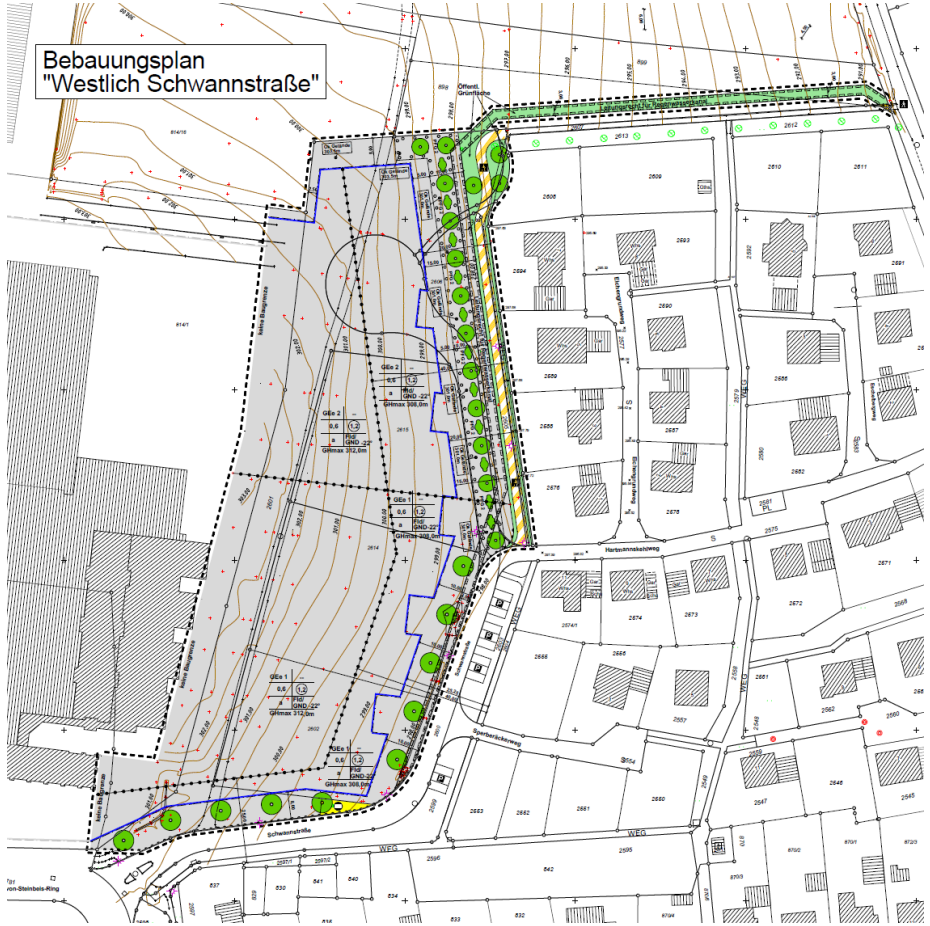
+ Festsetzung Zufahrtsverbots



Rückblick – Entwicklung des B-Plans

Abstand zur Wohnbebauung

- 5 m von bisheriger Baulinie mit Baufenster zurück
- Keine zwingende Baulinie mehr
- „Zackenlinie in Andeutung an die „Fingerbebauung“
- Führt bei anderer Bebauung nochmalig um Rücksprung von 5 m bei gepl. Bebauung
- Sichtschutzaufschüttung im hinteren Bereich



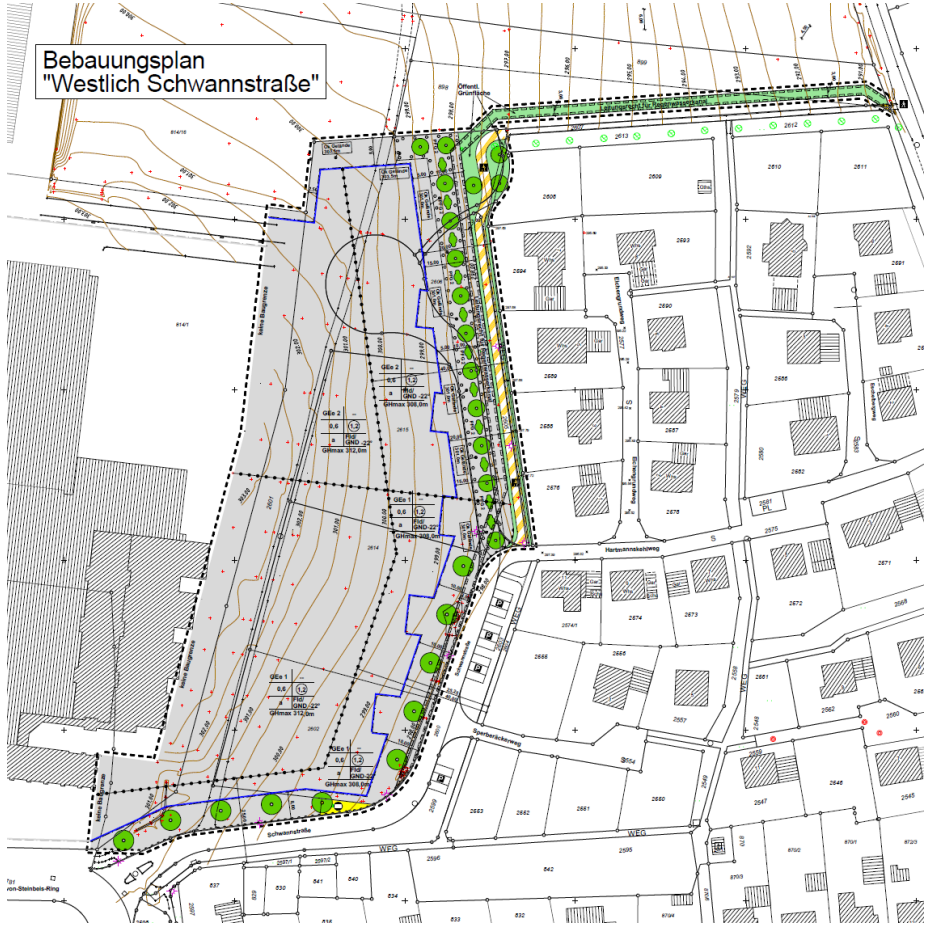
Rückblick – Entwicklung des B-Plans

Pflanzgebote

- Aufgenommen

Fassadengestaltung

Keine grellen/spiegelnden Oberflächen, keine blinkenden Werbeanlagen



	Jörgenäcker - Mischgebiet	Westlich Schwannstraße (bisher)
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet	eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
zulässig sind:	§ 6 BauNVO	§ 6 BauNVO inkl. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude
Weitere Bestimmungen	Nutzungen geschossweise festgesetzt: EG: Gewerbebetriebe die Schallschutz von WA nicht überschreiten OG: Wohnen Ausnahmen: Wohn/Gewerbe 40:60 - 60:40	ausnahmsweise Betriebsleiterwohnung zulässig
Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl: 0,5 Geschossflächenzahl: 0,9 max. zul. Gebäudehöhe: TH: 7,00 m; FH: 9,00 m; Bei Flachdach: 7,25 m Dachform: Satteldach/Flachdach Bauweise: offen Geschosse: zwei Vollgeschosse	Grundflächenzahl: 0,6 Geschossflächenzahl: 1,2 max. zul. Gebäudehöhe: vorne: 308,5 m; hinten: 312,5 m Dachform: Flachdach/geneigtes Dach - 22° Bauweise: abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) lässt Gebäudelängen > 50 m zu. Geschosse: zwei Vollgeschosse
Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)	Bezugshöhe darf max. 0,5 m abweichen	darf Bezugshöhe über- und unterschreiten SÜSS plant: EFH = 303,5 m (analog Bestandsbebauung SÜSS)
maximale Gebäudehöhe:	vorne: EFH + TH = 299 + 7 + 0,5 (max. Abweichung) = 306,5 - 308 m	vorderer Bereich 308,5 m Hinterer Bereich 312,5 m

Stand für 1. Offenlage

Fazit:

Viele Anregungen aufgenommen und grundlegend in Planung eingearbeitet.

→Offenlage-Beschluss im Dezember 2020

→Offenlage (unterschiedliche Planstände versendet → Fehlerhaft)

ABER: Stellungnahmen konnten in weiteres Verfahren eingearbeitet werden.

Information über Stellungnahmen der fehlerhaften Offenlage „Westlich Schwannstraße“

Rückmeldung Träger „Öffentlicher Belange“

- Vorwiegend ohne Einwände
- Hinweis zur Planungsaufnahme der Veränderung im FNP
- Fassadenbegrünung, Energiegewinnung
- Entwässerung
- Kampfmittelbeseitiung

Information über Stellungnahmen der fehlerhaften Offenlage „Westlich Schwannstraße“

Rückmeldung Stellungnahmen von Anliegern “

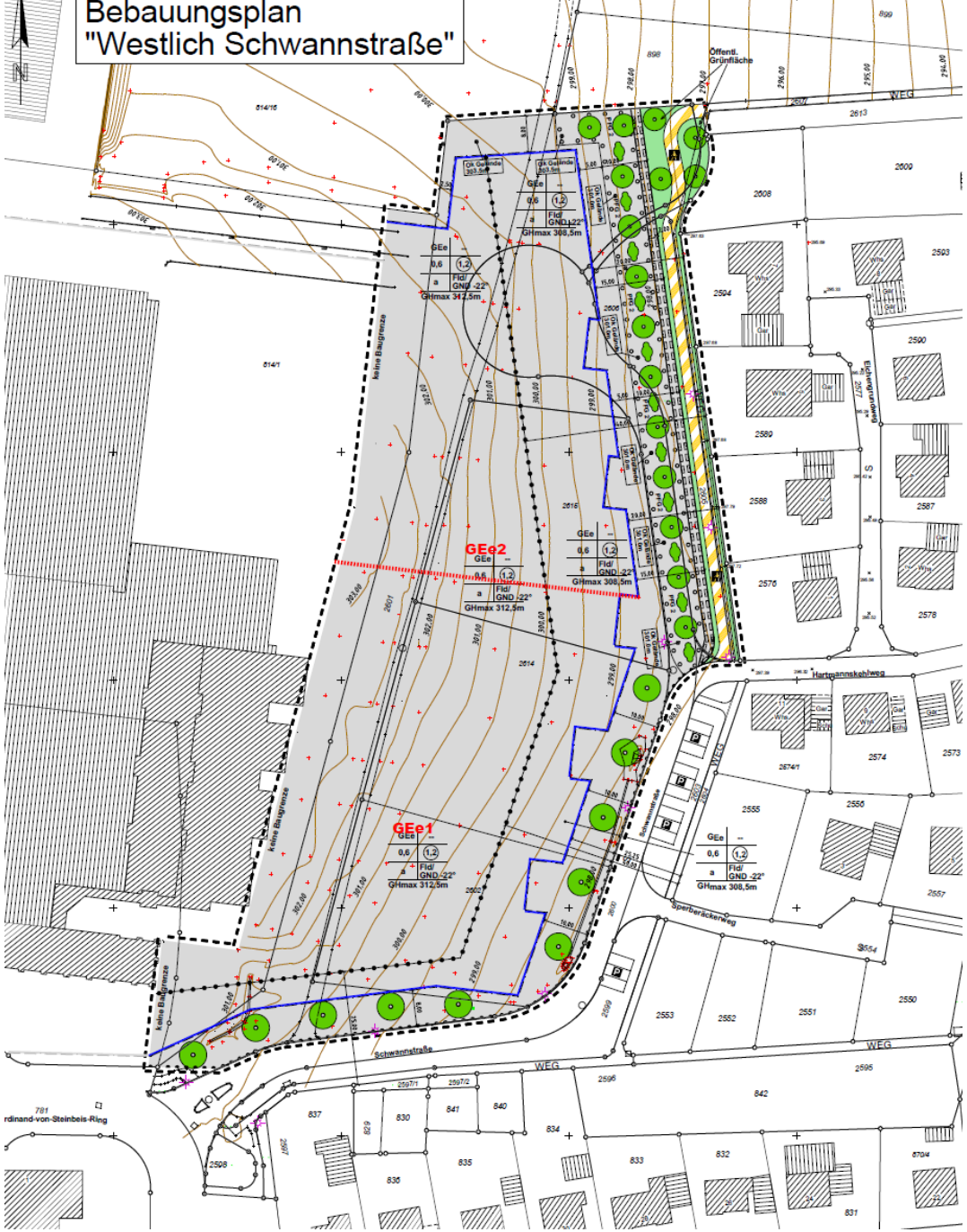
- Lärmwerte auf bisheriges Maß reduzieren
- Höhe der Gebäude reduzieren
- Kulissenwirkung/Verschattung
- 2-Schichtbetrieb
- Entwicklung der Parkplatzsituation bei SÜSS
- Verkehrsführung
- Pflanzgebote
- Masse der möglichen Bebauung
- Farbgestaltung der Fassaden

Einwendungen	Einarbeitung
Lärmwerte	Wie versprochen verändert: (50dcbl/40 dcbl) + Festlegung Abluftanlagen Ausrichtung + Abstand
Höhe der Gebäude	Puffer eingeplant → Reduzierung der gesamten Höhen um 0,5 m
Verschattung/Kulissenwirkung	Verschattung beschreibt NICHT, wann Gebäude Schatten wirft, sondern wann Sonne hinter Gebäude untergeht – Verglichen zwischen Mischgebiet + neuen Planungen
Festsetzung 2-Schichtbetrieb	Über B-Plan nicht festsetzbar, aber niedrigere Lärmgrenzwerte erschweren.
Parkplatzsituation/ Verkehrsführung	Zusage Planung SÜSS Bau eines Parkdecks über bisheriger Parkfläche Anschreiben an alle Arbeitgeber im Gewerbepark
Masse der zulässigen Bebauung	Bleibt aber deutlich der bestehenden Planung von Bebauung zurückgesetzt
Entwässerung	Bau eines Stauraumkanals, für Entwicklungsgebiet, der Starkregen einer 30 jährigen Wahrscheinlichkeit fasst

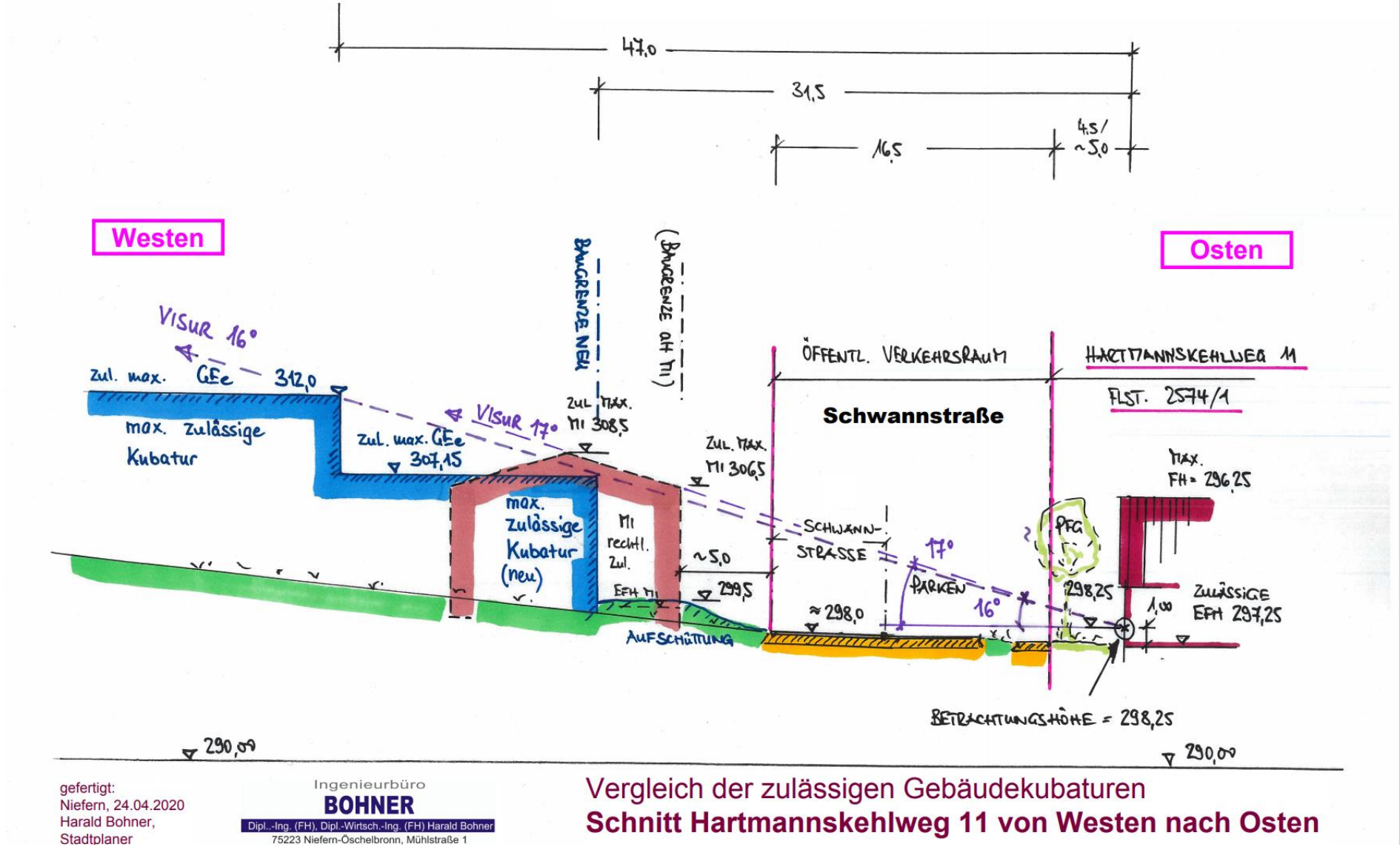
Höhere Einschränkung:

GE1 : Nur Verwaltungsgebäude

GE2 : auch Hallen zugelassen, soweit sie nicht die Lärmgrenzen übersteigen



Kulissenwirkung

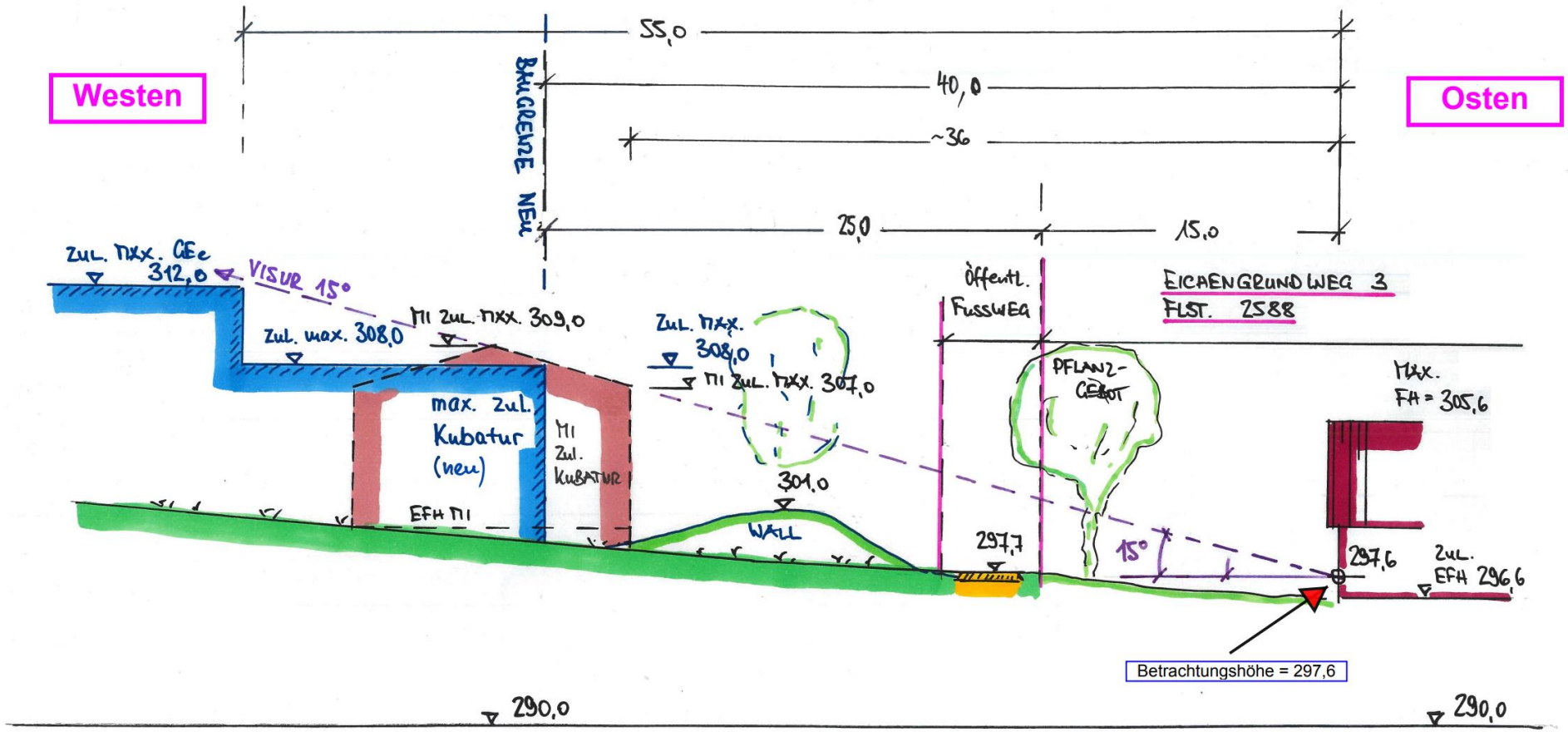


gefertigt:
Niefern, 24.04.2020
Harald Bohner,
Stadtplaner

Ingenieurbüro
BOHNER
Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Harald Bohner
75223 Niefern-Öschelbronn, Mühlstraße 1

Vergleich der zulässigen Gebäudekubaturen
Schnitt Hartmannskehlweg 11 von Westen nach Osten

Kulissenwirkung



gefertigt:
Niefern, 24.04.2020
Harald Bohner,
Stadtplaner

Ingenieurbüro
BOHNER
Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Harald Bohner
75223 Niefern-Öschelbronn, Mühlstraße 1
Tel.: 07233 / 96 14 - 0 Fax: 96 14 - 30
E-Mail: ingenieurbuero@buerobohner.de

Vergleich der zulässigen Gebäudekubaturen
Schnitt Eichengrundweg 3 von Westen nach Osten
Maßstab 1: 200

Kulissenwirkung/ Verschattung

ACHTUNG:

Verschattung heisst NICHT, dass ein Schatten fällt, sondern beschreibt den Punkt, an dem die Sonne abends hinter dem Gebäude untergeht

Maßgabe: Vergleich zwischen Festsetzungen in Mischgebiet und neuer Planung !

Gemeinde Sternenfels
Bebauungsplan Westlich Schwannstraße

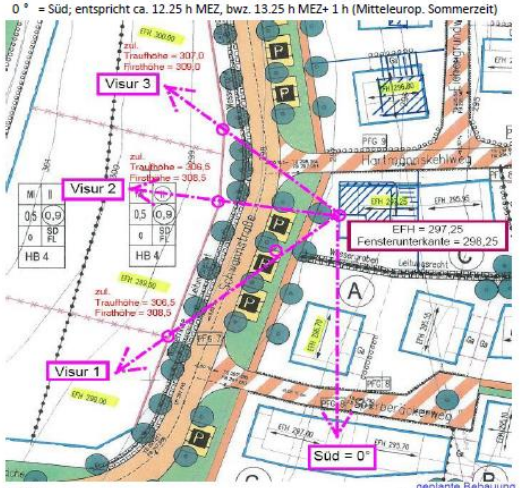
Vergleich der Kulissenwirkung der Neubebauung mit rechtlichem Bestand

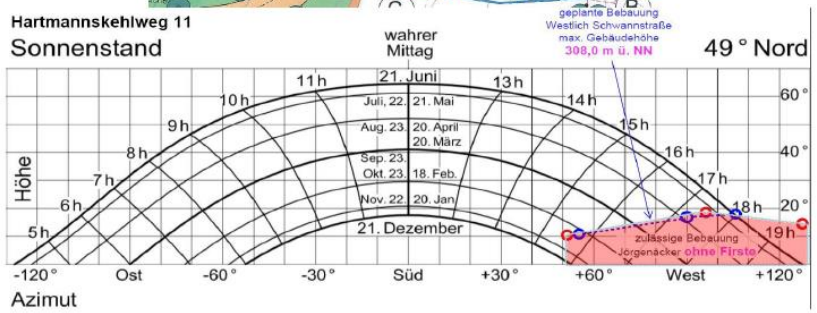
Breitengrad: 49°03'16" N = ca. 49° nördlicher Breite
Längengrad: 8°50'44" O
Zu berücksichtigen: Zeitverschiebung zwischen Zonenzeit MEZ (λ=15°) und mittlerer Sonnenzeit:
λ=8,83° in Sternenfels: (15° – λ) · 4 min/° = + ca. 25 min (die MEZ ist der mittleren Sonnenzeit in Sternenfels ca. 25 Minuten voraus)
Dies bedeutet: Höchststand der mittleren Sonne in Sternenfels (wahrer Mittag) = ca. 12.25 h MEZ (Winterzeit)
ca. 13.25 h MEZ + 1h (Sommerzeit)

Objekt: **Hartmannskehlweg 11, Sternenfels - hier: Planungsrechtlicher Bestand (Beb.Plan Jörgenäcker)**
Betrachtungsstandort ca. 1,0 m über EFH (= Fensterunterkante)

Visur	Himmels-Richtung	EFH + 1,00 m Fensterunterkante	max. Gebäudehöhe	Differenzhöhe	Horizontalstrecke bis Hindernis	Verschattungs-winkel
1	51 °	298,25 m ü. NN	306,5 m ü. NN	8,25 m	47 m	10 °
2	95 °	298,25 m ü. NN	306,5 m ü. NN	8,25 m	26 m	18 °
3	129 °	298,25 m ü. NN	307,0 m ü. NN	8,75 m	32 m	15 °

Hinweis: 0 ° = Süd; entspricht 12.00 h Mittags Ortszeit
0 ° = Süd; entspricht ca. 12.25 h MEZ, bwz. 13.25 h MEZ+ 1 h (Mitteleurop. Sommerzeit)

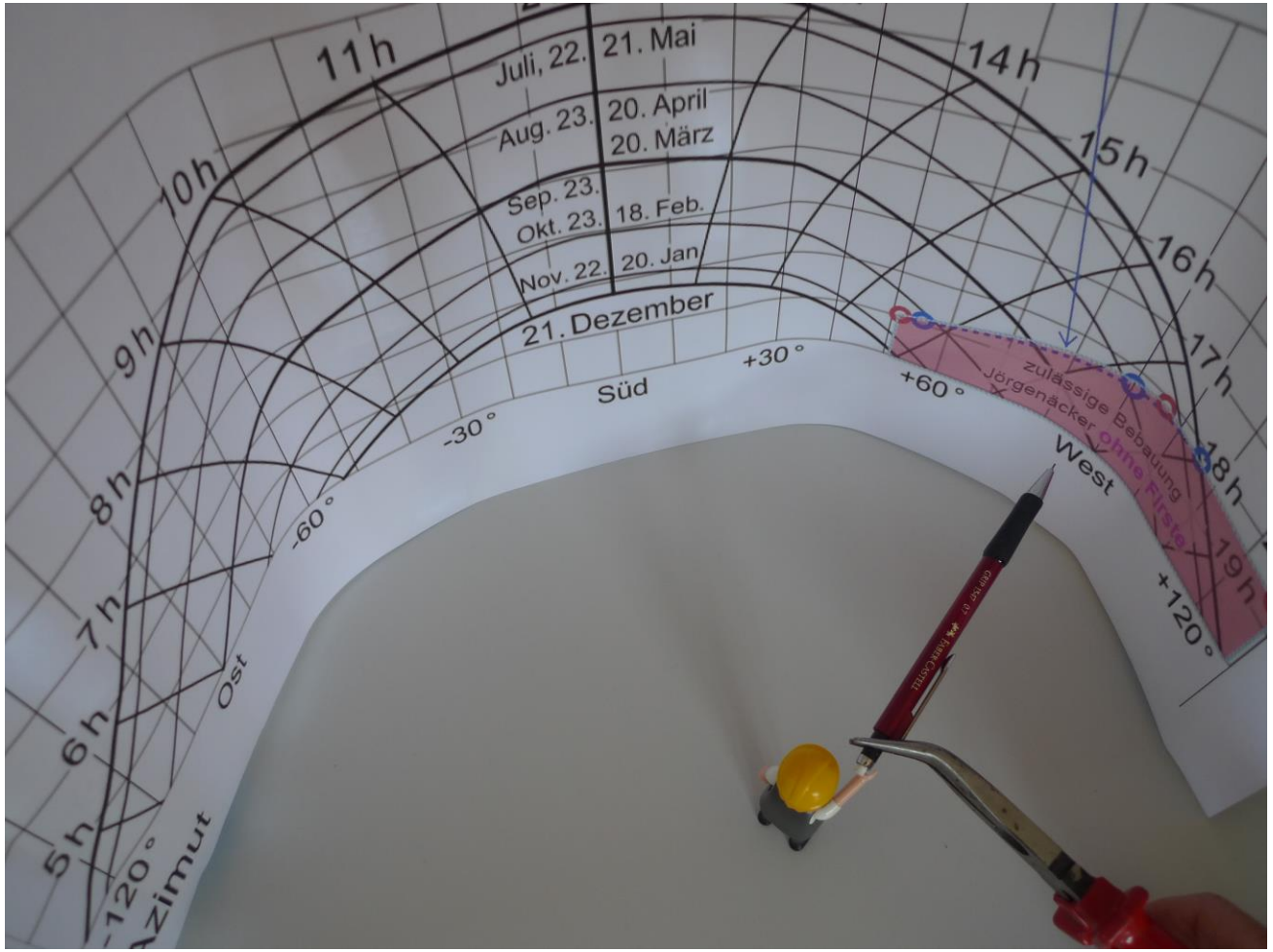




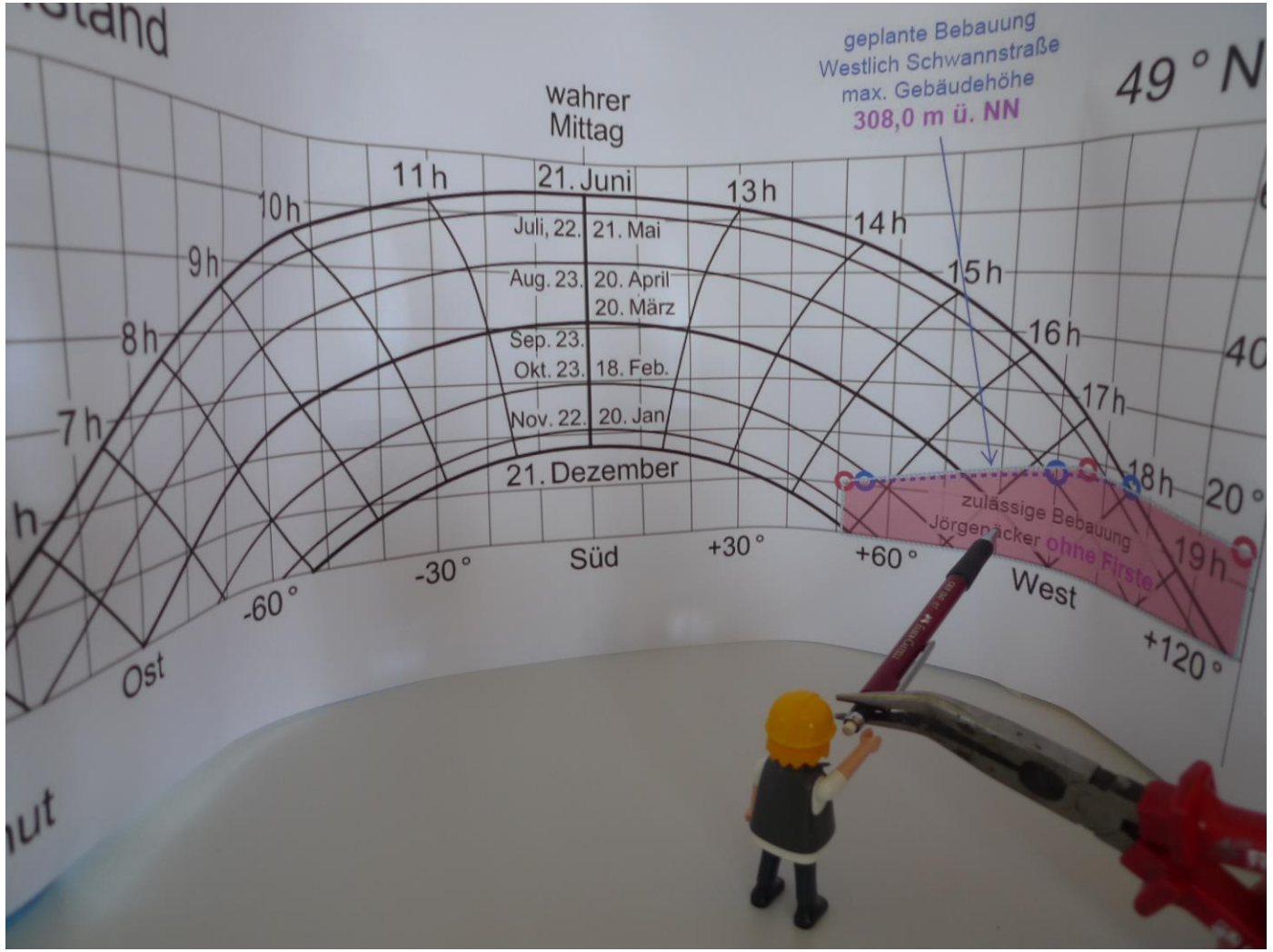
Entwurf: 15.04.2021
Aufgestellt: Niefern, 20.03.2021

Harald Bohner, Stadtplaner
Mühlstraße 1
75223 Niefern-Öschelbronn

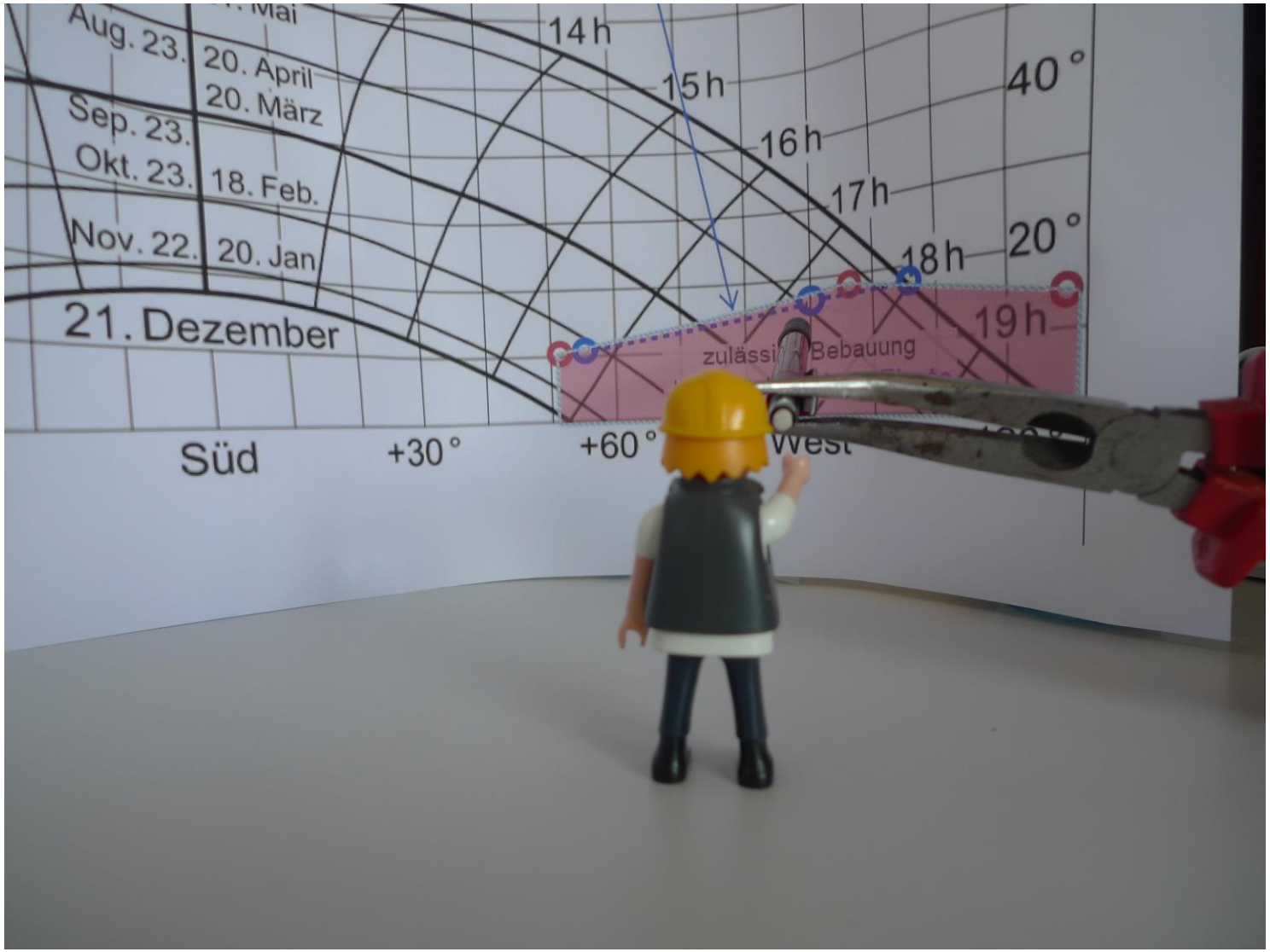
Kulissenwirkung/Verschattung



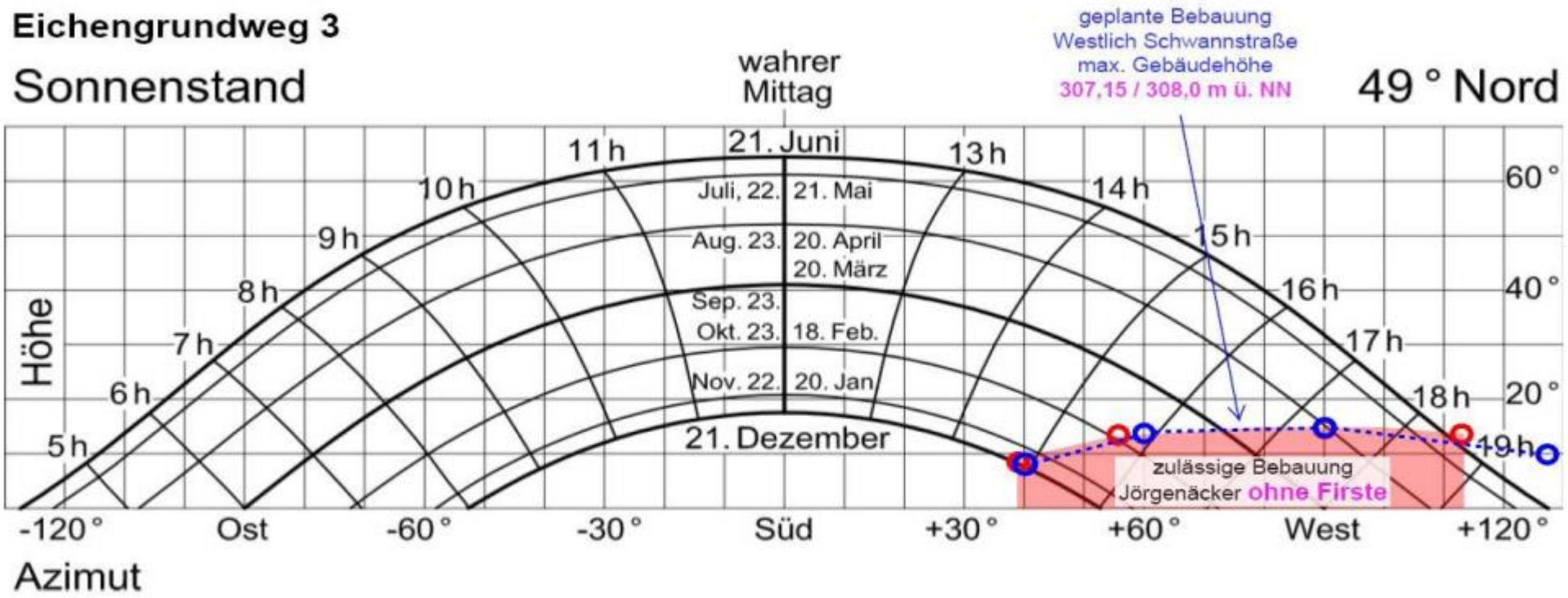
Kulissenwirkung/Verschattung



Kulissenwirkung/Verschattung



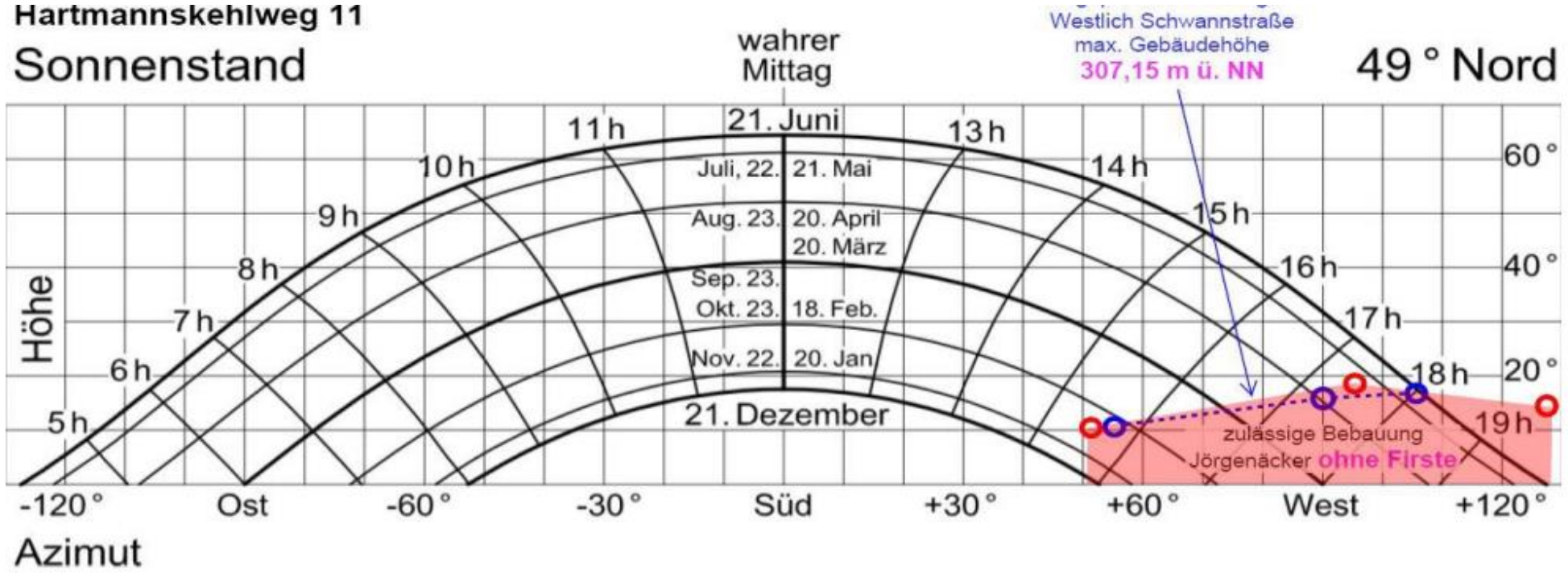
Kulissenwirkung/Verschattung



Entwurf: 15.04.2021
Aufgestellt: Niefern, 23.04.2021

Harald Bohner, Stadtplaner
Mühlstraße 1
75223 Niefern-Öschelbronn

Kulissenwirkung/Verschattung



Harald Bohner, Stadtplaner
Mühlstraße 1
75223 Niefern-Öschelbronn

Entwurf: 15.04.2021
Aufgestellt: Niefern, 23.04.2021

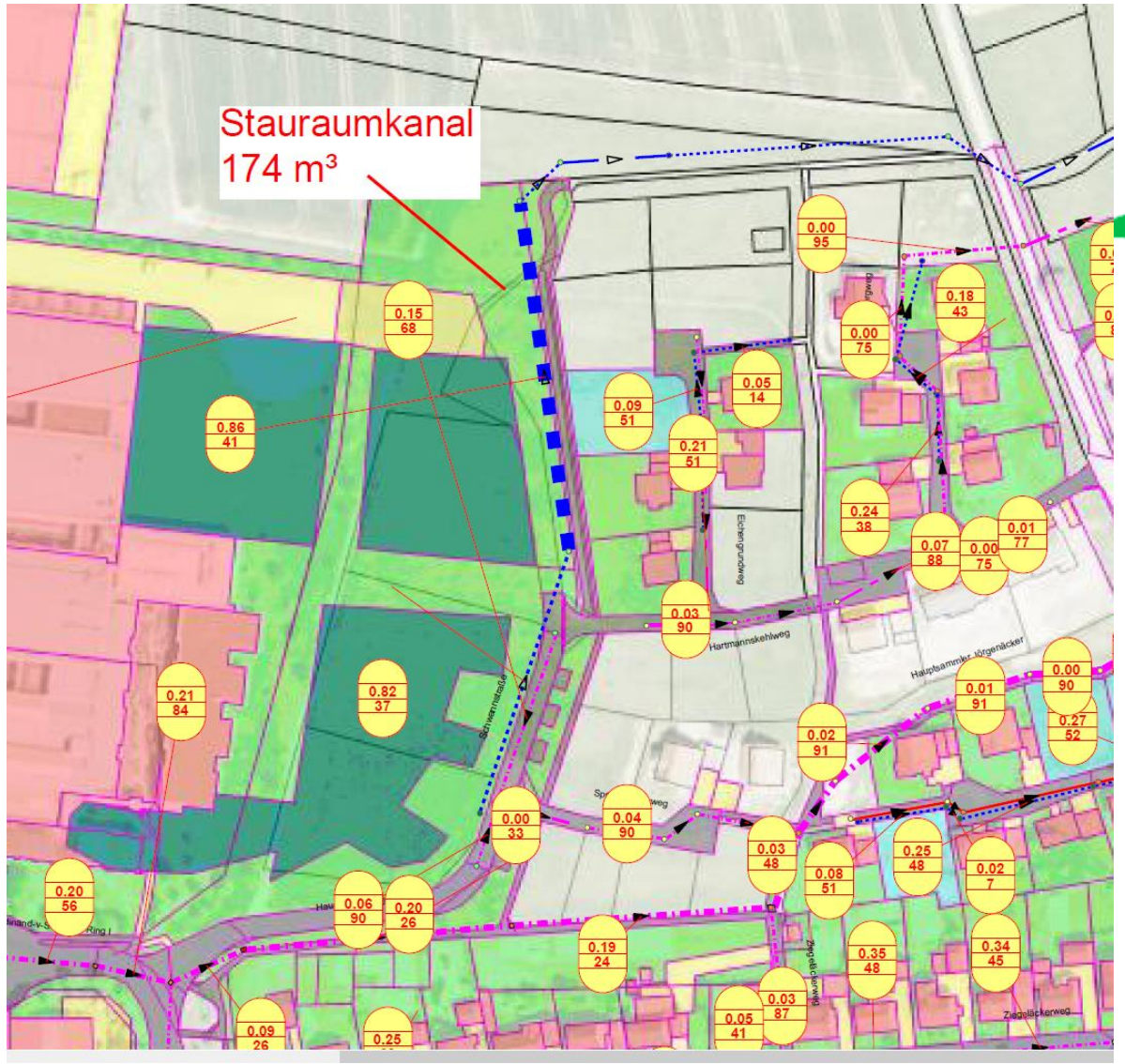
Entwässerung

- Stauraumkanal mit
- 174 m³ Rückhaltevolumen

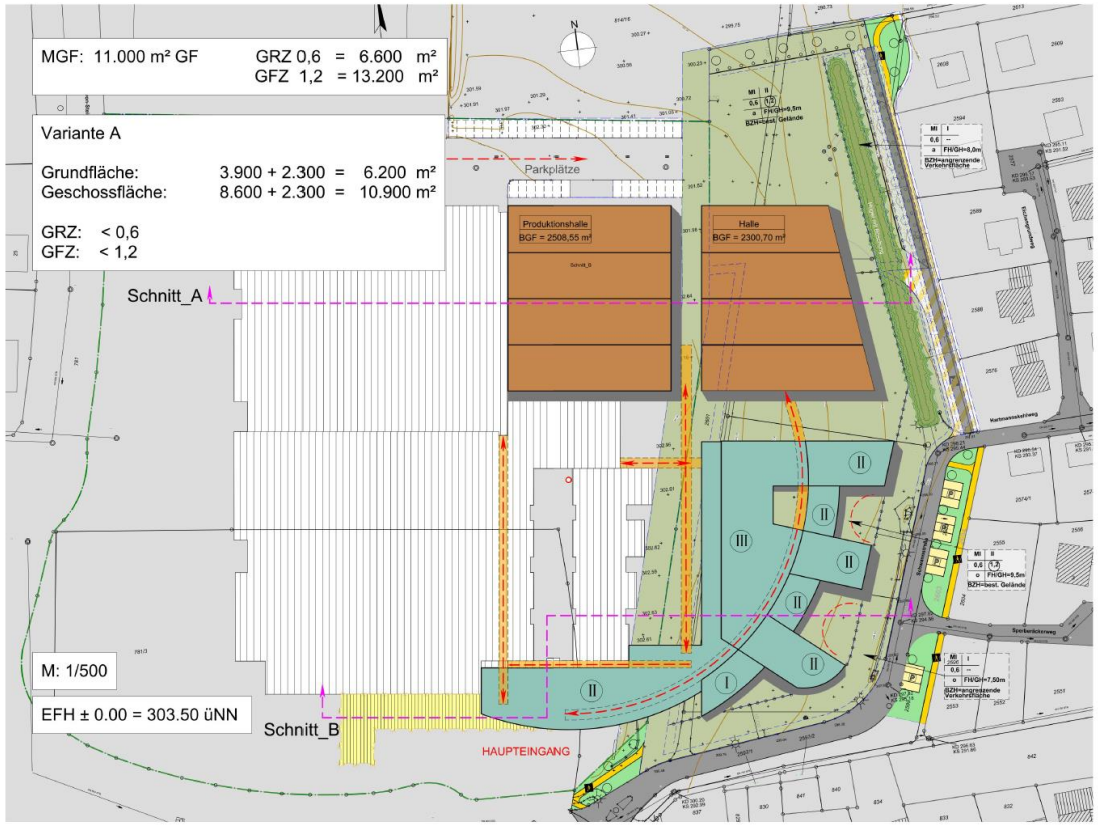
- Erhöhte hydraulische Sicher-
- heit t= 30 Jahre

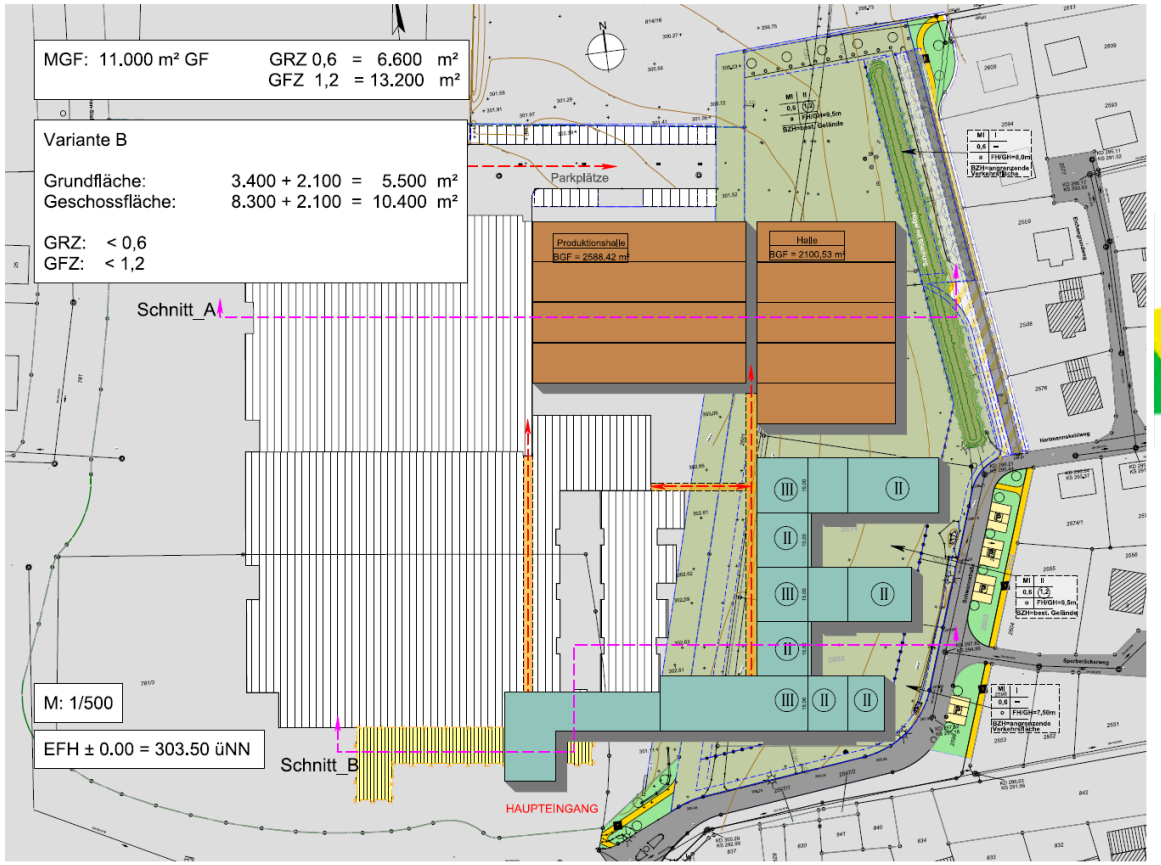
- Für Regenereignisse bis mind.
- 30 Jahre

- (Ortskanal1-2 Jahre,
- Regenwasser = 5 Jahre)

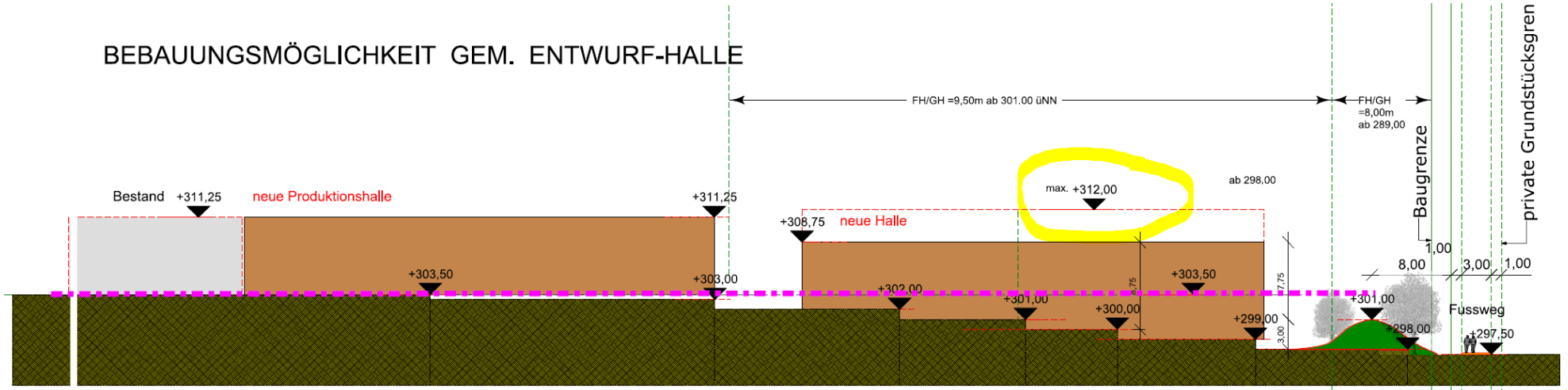


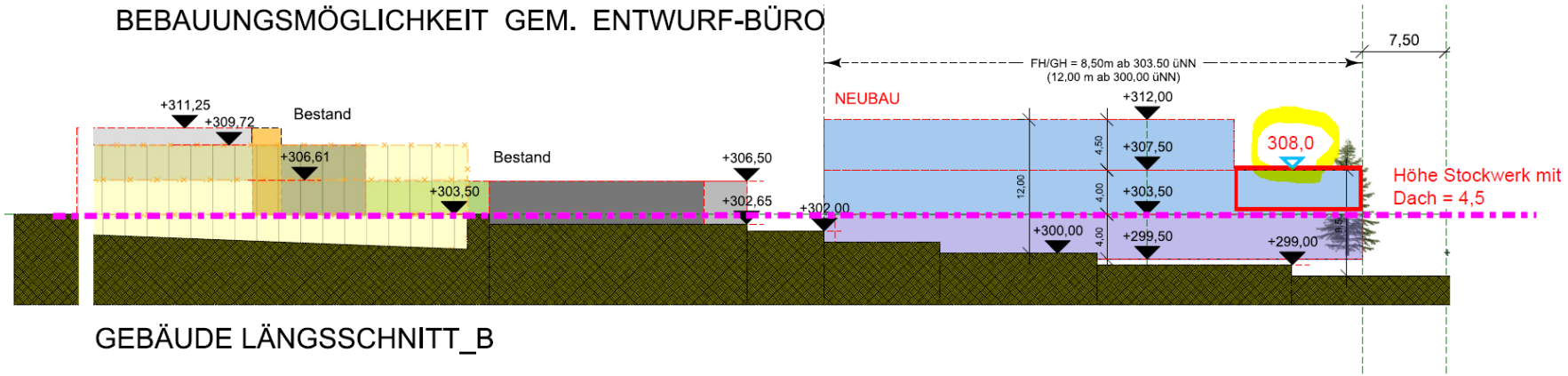
Visualisierung





Visualisierung

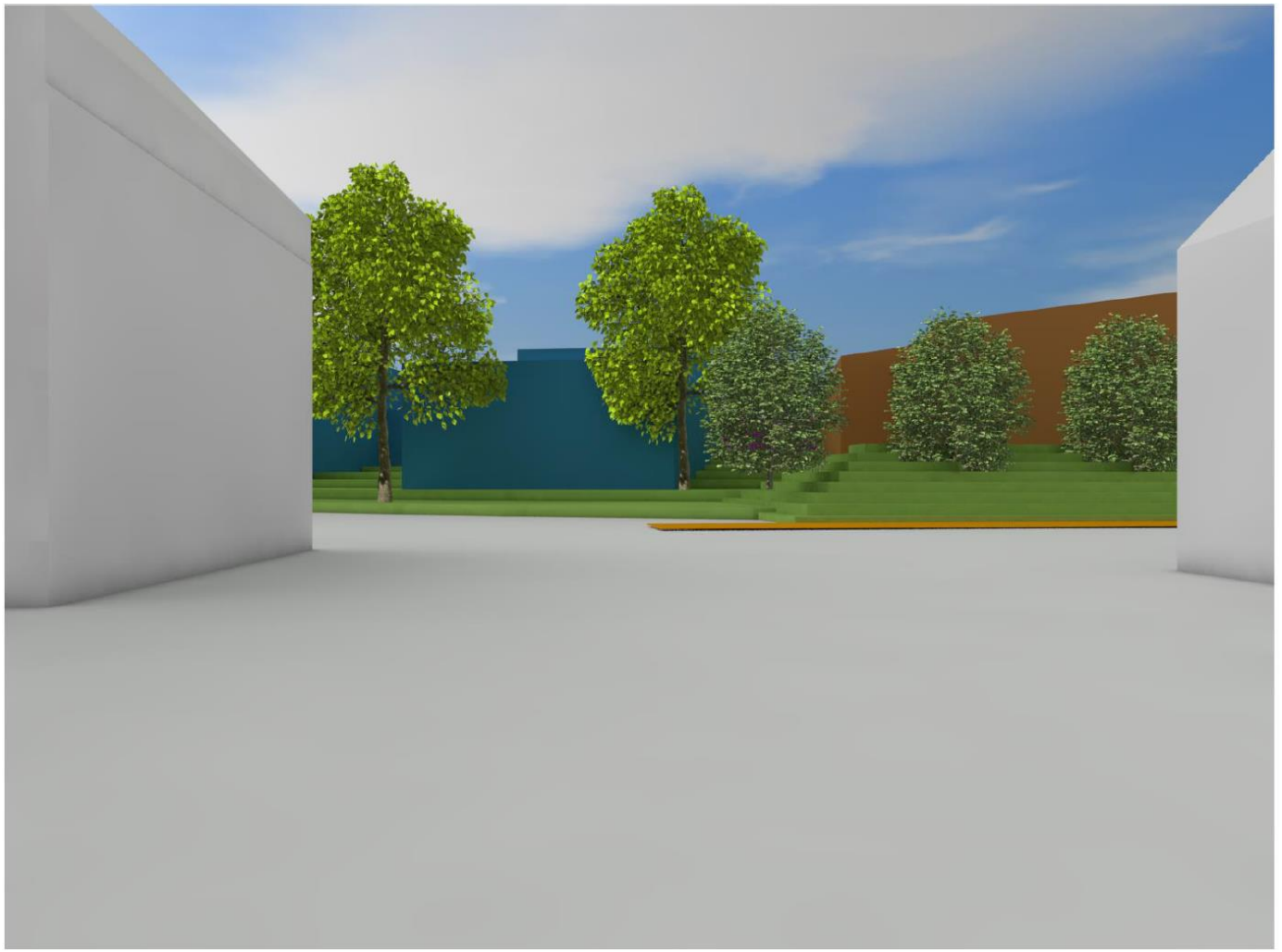




M: 1/200

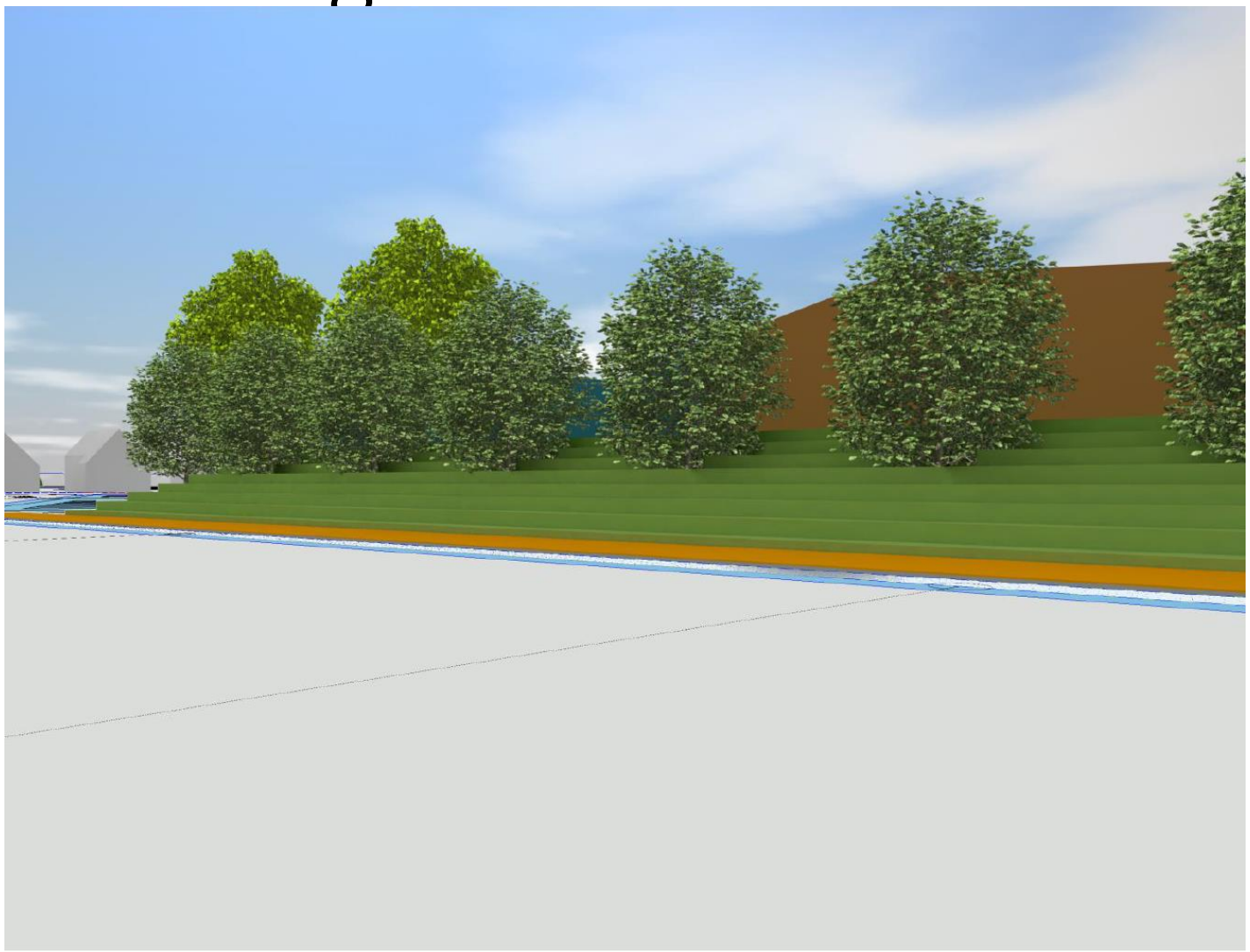
EFH ± 0.00 = 303.50 üNN

Visualisierung



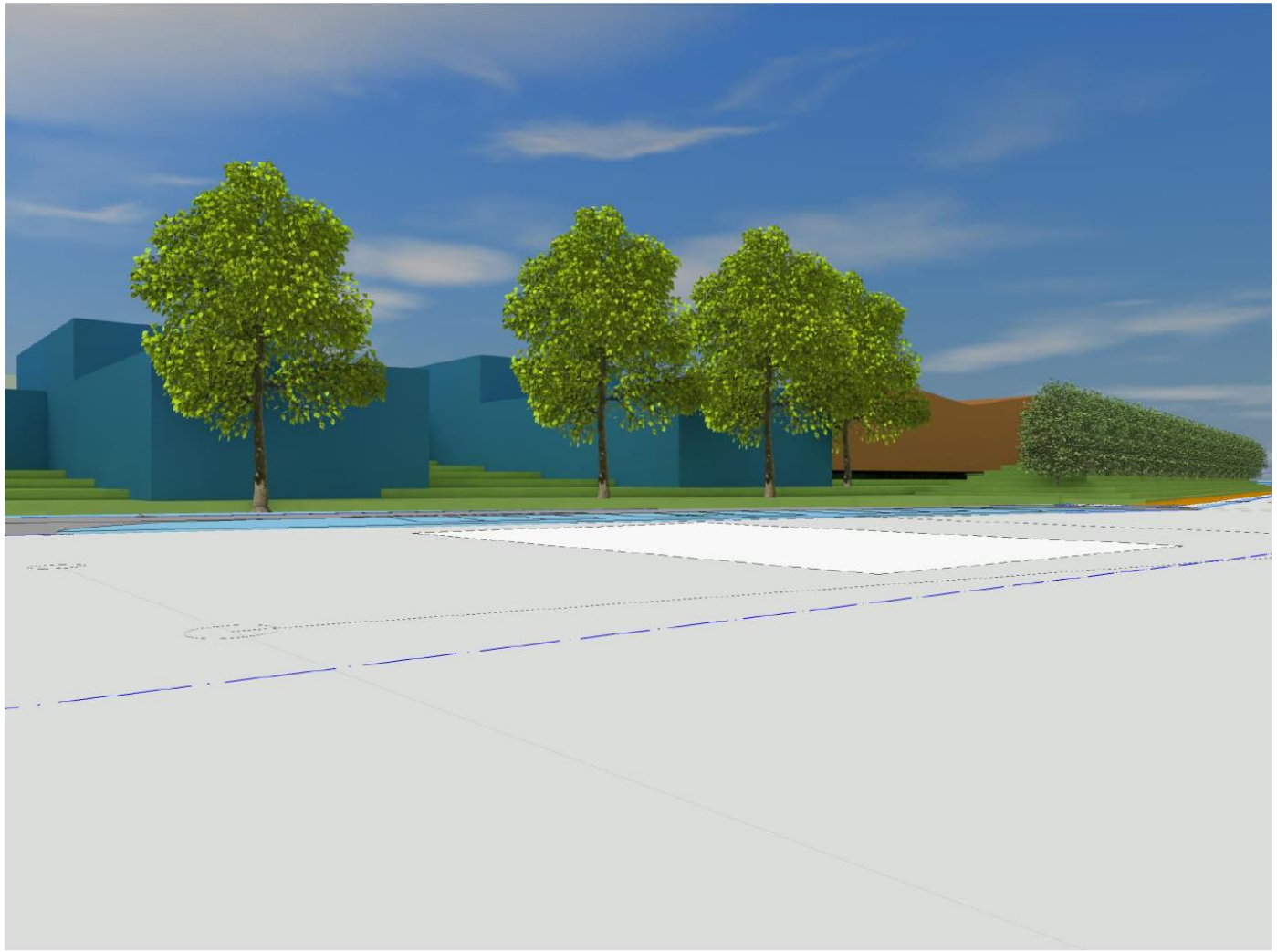
Variante 2 Perspektive 3: Hartmannskehlweg

Visualisierung



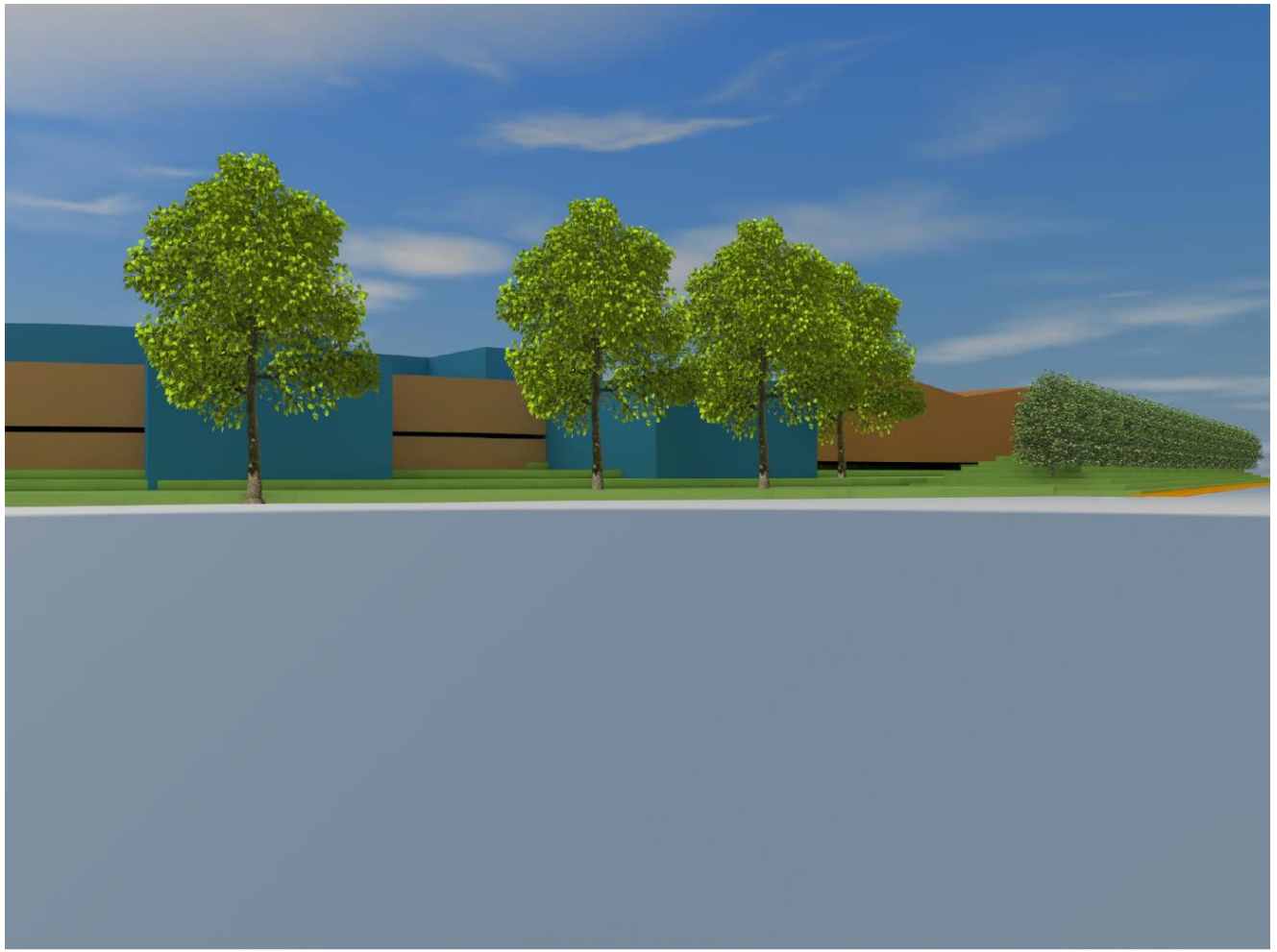
Variante 2 Perspektive 2: Haus am Eichengrundweg

Visualisierung



Variante 2 Perspektive 1: Sperberäckerweg

Visualisierung



Variante 1 Perspektive 1: Sperberäckerweg

Offenlagebeschluss am 15.04.2021

Einstimmiger Beschluss über Offenlage

→Verdeutlicht Wichtigkeit der aktuellen Planungen

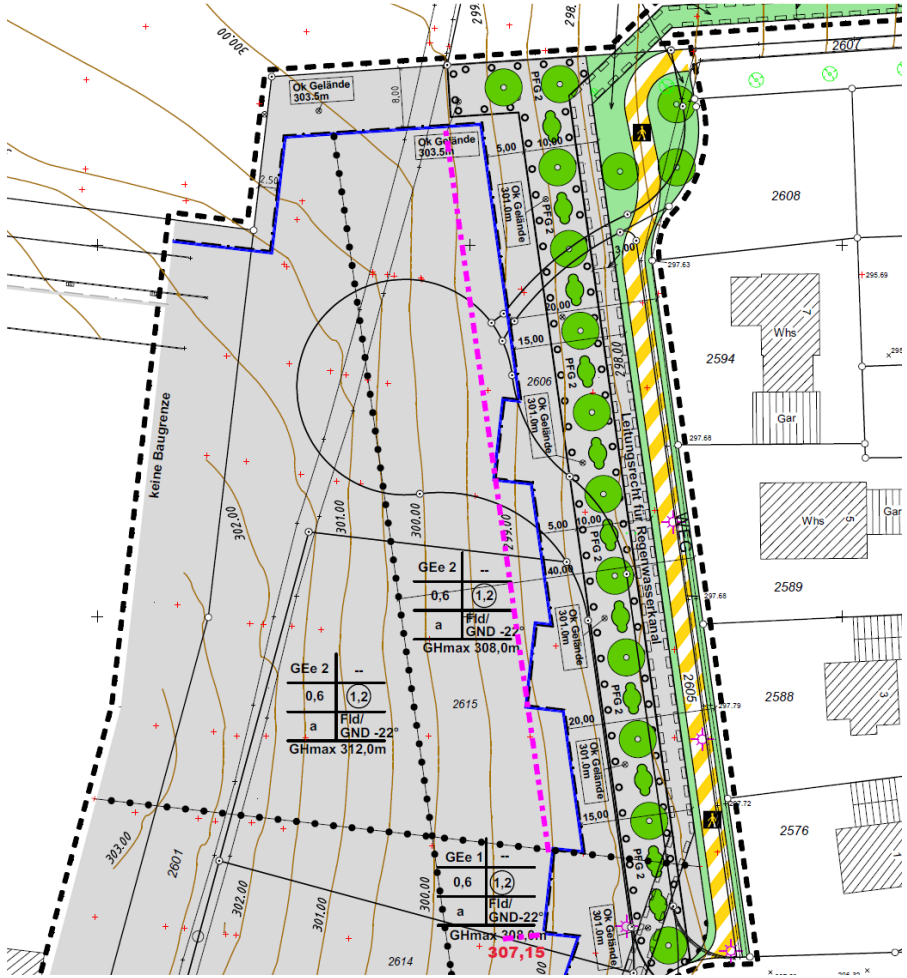
ABER: Anwohnerbedenken sehr ernst genommen

und heftig diskutiert, wie Abwägung zwischen Belangen Anwohner und Firma SÜSS gefunden werden kann.

Änderungen der Planung durch Gemeinderat am 15.04.2021

Versetzen der Baugrenze

In hinteren Bereich um 5m nach hinten



Änderungen der Planung durch Gemeinderat am 15.04.2021

Festlegung einer zwingenden Fassadenbegrünung,

Analog den bisherigen Regeln im Gewerbepark:

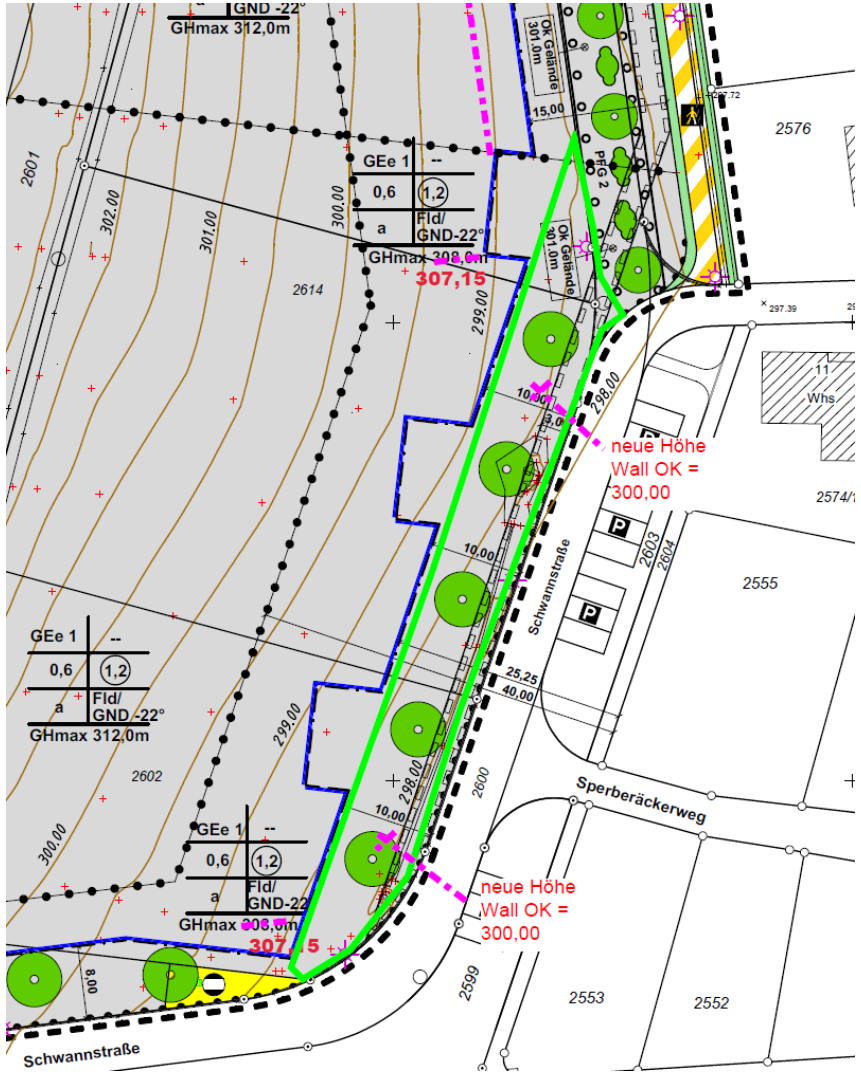
mind. 10 % der Gebäudegrundfläche muss an Fassade begrünt werden

Änderungen der Planung durch Gemeinderat am 15.04.2021

Höhenentwicklung südlicher Bereich:

Bezugshöhe für Verwaltungsbauten wird die Bestandshöhe im Verwaltungsbau von 302,65 m. Hierauf wird ein Neubau von 4,5 m Höhe zulässig sein. Neue Höhe = 307,15 m

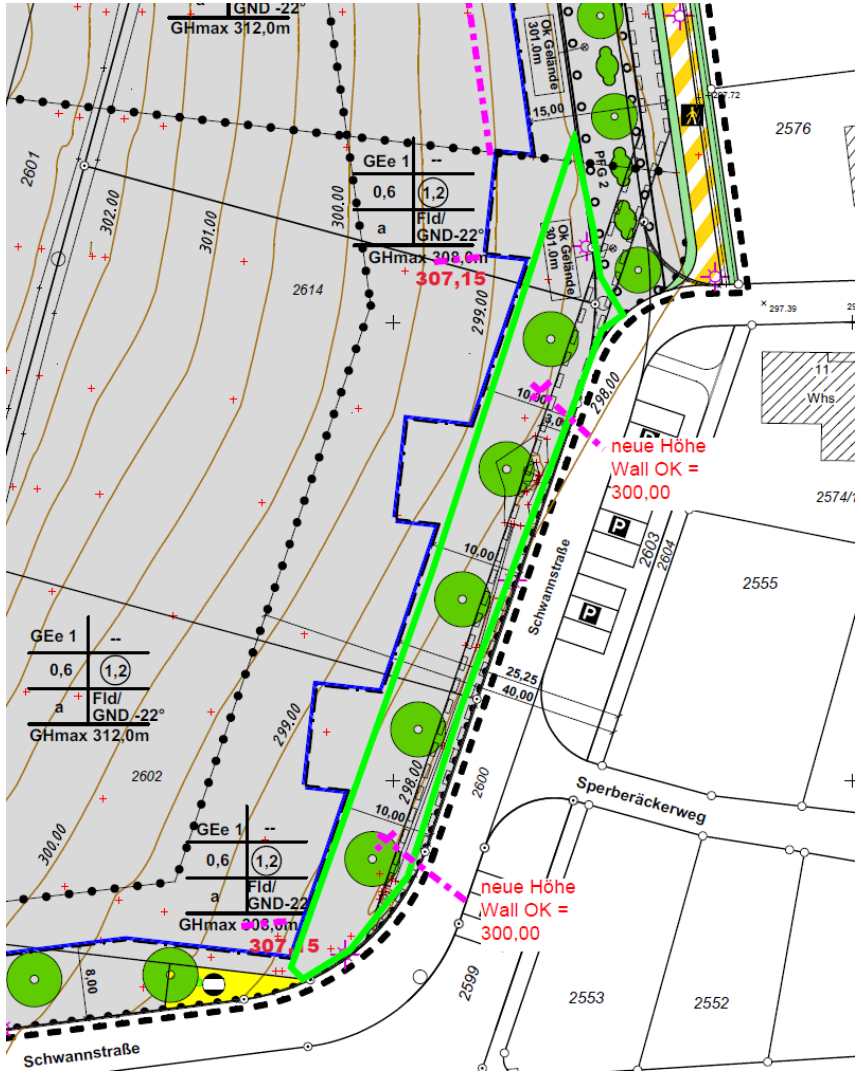
(-1,35 gegenüber Entwurf Dez. 2020)



Änderungen der Planung durch Gemeinderat am 15.04.2021

Erdanfüllung im Süden

- Festsetzung eines Walls im Süden bei den Bürogebäuden
- Höhe OK Wall = 300,00



Weiteres Vorgehen

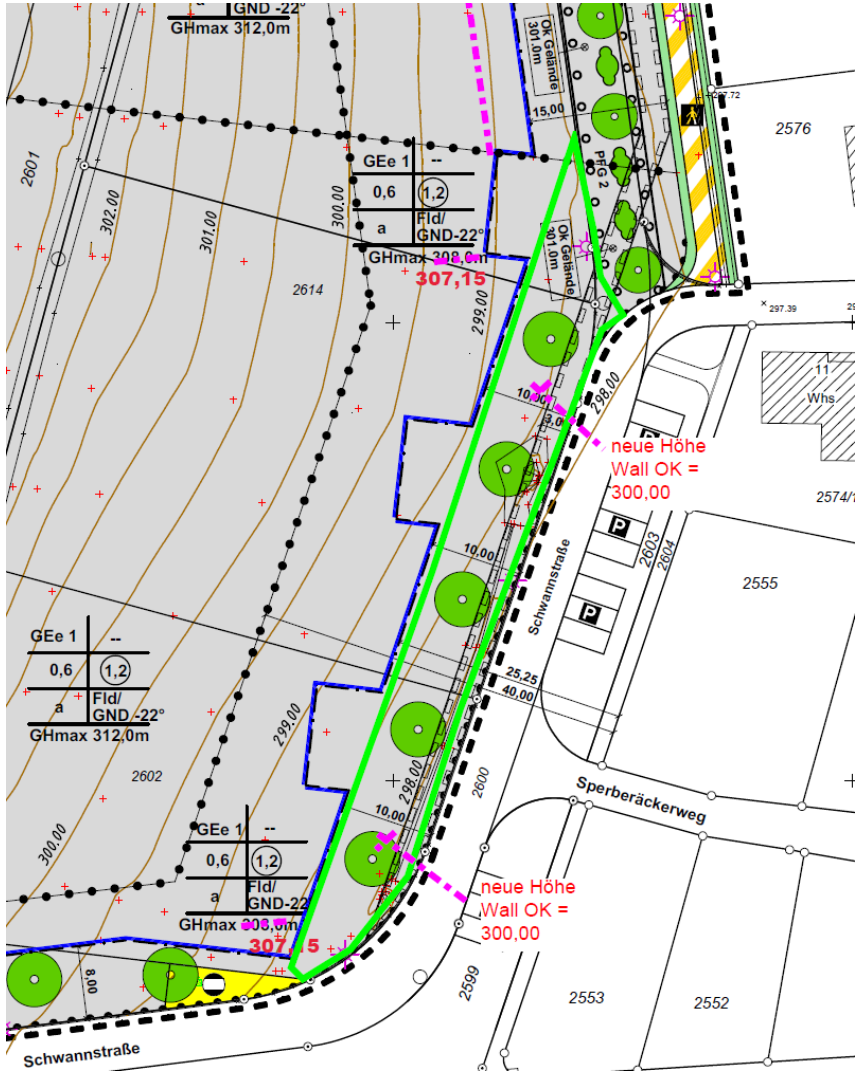
Offenlage

30.04.2021 - 31.05.2021

Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen durch Gemeinderat

Satzungsbeschluss

→ Rechtskraft durch Bekanntmachung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Platz für Ihre Fragen !

