

**Bebauungsplan "Obere Gärten" in Sinsheim-Steinsfurt sowie Satzung über örtliche Bauvorschriften
hier: Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf sowie zum Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften und öffentliche Auslegung**

Vorlage zur Sitzung des **Gemeinderats am 30.03.2010**

TOP 6 **öffentlich**

Vorschlag:

Nach Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sowie der Stellungnahmen von Privatpersonen wird dem Bebauungsplanentwurf sowie dem Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Obere Gärten“ zugestimmt.

Sachverhalt, Begründung, Finanzierung und Folgekosten:

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim hat in seiner Sitzung vom 21.07.2003 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewann „Obere Gärten“ in Sinsheim-Steinsfurt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung vom 28.03.2007 im östlichen Teil erweitert. Ziel der Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes.

Der Bereich östlich der Straße In der Au soll als eingeschränktes Gewerbegebiet, der Bereich westlich der Straße In der Au als Gewerbegebiet sowie hieran anschließend als Industriegebiet ausgewiesen werden.

Innerhalb des Gebietes befindet sich der ehemalige Schweinemastbetrieb Hockenberger, der inzwischen von der Firma Al Bohn erworben und genutzt wird. Am westlichen Rand des geplanten Baugebietes ist eine Versickerungs- und Retentionsfläche vorgesehen. Hierzu ist festzustellen, dass dieser Bereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mittleres und Oberes Elsenzthal“ liegt.

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mit dem in Kopie (Verkleinerung) beigefügten Bebauungsplanentwurf.

Von Privatpersonen wurden folgende Wünsche bzw. Stellungnahmen abgegeben:

- a) Der Eigentümer von Grundstück Flst. Nr. 5845/1 wünscht die Zuteilung einer seinem Grundstück gegenüber liegenden Fläche von 4 – 6 Ar. Diese Fläche soll als Abstellplatz und Zwischenlager sowie zur Verbesserung der Zufahrtsmöglichkeit auf sein Grundstück dienen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Diesem Wunsch kann auf Grund des Bebauungsplanentwurfs nicht näher getreten werden. Die Zuteilung von Grundstücksflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern der späteren Umlegung.

Im Kurvenbereich (Einlenkung der Straße in der Au in die Alte Römerstraße) sieht der Bebauungsplanentwurf einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt vor. Dahinter schließt sich ein Sichtwinkel sowie eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an, so dass die gewünschte Lagerfläche an den ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht möglich ist.

- b) Der Eigentümer von Grundstück Flst. Nr. 8133 wünscht die Zuteilung einer weiteren Fläche im Bereich seines dort vorhandenen Gebäudes. Des Weiteren sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes so gestaltet werden, dass eine Erweiterung dieses Gebäudes möglich ist.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Zuteilung von Grundstücken kann nicht über den Bebauungsplan geregelt werden. Evtl. Zuteilungswünsche sind im Rahmen des Umlegungsverfahrens zu berücksichtigen bzw. abzuarbeiten.

Das vom Eigentümer erwähnte Gebäude steht total außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Ausdehnung der Baugrenze bis unmittelbar an die Straßengrenze bzw. Erweiterung auf einen geringeren Abstand als 5,00 m erscheint an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar.

- c) Der Eigentümer des Grundstückes Römerstraße 20 hat bei einer früheren Vorgesprache darum gebeten, auf dem Wirtschaftsweg entlang der Westseite seines Grundstückes nicht zu verzichten, da er über diesen Wirtschaftsweg ausfährt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Der betreffende Wirtschaftsweg ist nach Vollzug des Bebauungsplanes nicht mehr als landwirtschaftlicher Weg erforderlich. Das Grundstück Alte Römerstraße liegt außer an dem Wirtschaftsweg an zwei öffentlichen Straßen, so dass keine unzumutbare Beeinträchtigung des Zu- und Abfahrtverkehrs erfolgt.

Die Anhörung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Frist bis zum 15.03.2010. Bei Erstellung der Vorlage lagen die Rückäußerungen leider nur lückenhaft vor. Insbesondere lag noch nicht die Stellungnahme der Unte-

ren Naturschutzbehörde sowie des Leitungsträgers der im Bereich der geplanten Re-
tentionsfläche liegenden Gasleitung vor. Hier sind Nachbesserungen zu erwarten.

Im vorliegenden Fall wird seitens der Fa. Bohn auf eine zügige Abwicklung gedrängt.
Gleichzeitig werden hieran wiederum Verknüpfungen zum geplanten Bau des Are-
nahaltes hergestellt.

Aus diesem Grund erfolgt die Vorlage an den Gemeinderat ohne Vorberatung im
Ausschuss für Technik und Umwelt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der beigefügte Bebauungsplanentwurf
voraussichtlich noch modifiziert werden muss. Hierüber wird entweder ein neuer Pla-
nentwurf nachgereicht oder in der Sitzung vorgestellt.

Dezernat II

Anlage: Kopie (Verkleinerung) des Bebauungsplanentwurfes Zeichn. Teil (Stand Anhörung Fachbehörden)