Beschlussvorlage

Nr. GR/020/2015

Aktenzeichen	621.4291.3	Datum: 08.01.2015
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Heinrich Lumpp	Tel.: 07261 404-221

Gremium	**Behandlung**	**Datum**	**Status**
Ortschaftsrat Reihen	Anhörung	19.01.2015	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	27.01.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Ergänzungssatzung Weilerer Straße in Sinsheim-Reihen hier: Offenlagebeschluss

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat beschließt die Offenlage des Entwurfes der Ergänzungssatzung „Weilerer Straße“ in Sinsheim-Reihen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim hat am **25.11.2014** in öffentlicher Sitzung die Aufstellung einer Ergänzungssatzung „Weilerer Straße“ in Sinsheim-Reihen beschlossen. Mit der städtebaulichen Satzung gemäß §34 Abs.4 Nr.3 BauGB verfügt eine Gemeinde über die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen durch Satzung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich gemäß §34 Abs.1 BauGB). **Die Ergänzungssatzung soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen und diesen verbindlich vom Außenbereich der Gemeinde abgrenzen und dadurch die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben steuernd gestalten**.

Ziel ist eine moderate Ausweisung von Bauland und Aktivierung der Flächenreserven im Bestand. Die kleinteilige, dem örtlichen Bedarf angepasste Entwicklung stärkt dabei die örtlichen und sozialen Identitäten. Zudem wird der Eingang in den Ortsteil Reihen baulich gefasst und definiert. Die bestehende bauliche Lücke auf Flurstück 9049 kann geschlossen werden und der Ortseingang arrondiert werden.

Für einfach gelagerte Fälle werden so die Gemeinden in die Lage versetzt, ohne aufwendige Verfahren Baurecht zu schaffen. Darüber hinaus können bei der Abrundungssatzung einzelne Festsetzungen nach §9 Abs.1, 3 Satz 1 und Abs.4 BauGB getroffen werden. **Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 BauGB sind entsprechend anzuwenden**.

Der vorliegende Entwurf sieht vor, im Plangebiet neuen Wohnraum zu schaffen. Hierbei soll auf die bestehende Umgebungsbebauung eingegangen werden. Die Erhaltung der dörflichen Baustruktur steht im Vordergrund.

Das Plangebiet wird in drei Baufenster gegliedert:

- Baufenster A nimmt die östliche Nachbarbebauung auf und wird unmittelbar von der Weilerer Straße erschlossen. Beabsichtigt ist hier die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

- Baufenster B wird erschlossen über die von der Weilerer Straße abgehende Stichstraße und sieht Wohnraum für Familien mit großzügigen Freiflächen vor. Die innere Erschließung erfolgt über eine private Verkehrsfläche.

- Im Baufenster C soll eine Nachverdichtung des Bestandes erfolgen. Die Erschließung erfolgt hier über die bestehende Zufahrt.

Entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Ortsteils sowie der vorhandenen Bebauung entlang der Weilerer Straße (insbesondere durch Wohnbebauung geprägt), wird für das Plangebiet als Weiterführung und Arrondierung der nachbarschaftlichen baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Die unter §6 Abs.2 BauNVO aufgeführte zulässige Nutzung „Tankstelle“ sowie Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe werden aufgrund der angestrebten Wohnruhe ausgeschlossen.
Für die geplante Bebauung wird eine offene Bauweise mit den Hausformen **„Einzelhäuser“ und „Doppelhäuser“** festgesetzt. Dies entspricht dem umliegenden Siedlungscharakter.

Die Ansicht der Höhenentwicklung auf Anlage 2 **„Städtebaulicher Entwurf“** verdeutlicht insbesondere die mögliche zulässige Höhenentwicklung der künftigen Bebauung. Deutlich wird auch, dass sich die geplante Bebauung in den gewachsenen

Bestand gut einfügt.

Der ökologische Ausgleich erfolgt auf den stadteigenen Flurstücken Nr.8848 und 8979 auf der Gemarkung Reihen. Die bestehenden kleinflächigen Äcker werden entsprechend den Vorgaben im **grünordnerischen Beitrag** zur Satzung aufgewertet.

Für Satzungen nach §34 Abs.4 BauGB bedarf es keines Umweltberichts. Die Umweltbelange werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. In der Satzung werden insbesondere unter Punkt 5 der textlichen Festsetzungen (**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**) entsprechende Vorgaben festgelegt.

Zusätzlich wurde für das Vorhaben ein **artenschutzrechtliches Gutachten** (Anlage 6) durch ein Fachbüro (Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon) beauftragt. Im Rahmen der Erarbeitung wurden Vorkommen der Zauneidechse festgestellt sowie ein Jagdgebiet von Fledermausarten. Die aus dem Gutachten resultierenden Forderungen wurden in der Planzeichnung verankert. Das Gutachten wird Bestandteil der Satzung.

Der Gemeinderat erhält gegenüber denen dem Ortschaftsrat ausgegebenen Unterlagen einen überarbeiteten B-Planentwurf (Planzeichnung und textliche Festsetzungen).
Hintergrund sind Bedenken des Ortschaftsrates, dass die potentiell mögliche Bebauung deutlich massiver ausfallen könnte, als nach städtebaulichem Entwurf geplant.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

Baufeld A:
Rücknahme der maximal zulässigen GRZ von 0,6 auf 0,5.
Rücknahme der maximal zulässigen GFZ von 1,2 auf 1,0
Zusätzlich: Beschränkung auf maximal 3 Vollgeschosse
Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei einer Dachneigung von unter 20° („Flachdach“): Traufhöhe muss mindestens 2 Meter unter der maximal möglichen Firsthöhe liegen.
Gebäudelänge beschränkt auf maximal 35 Meter – Hinweis: die angenommenen Grundstücksgrößen lassen derzeit in Baufeld A eine solch hohe Gebäudelänge bisher nicht zu. Sollte sich jedoch hier an der Eigentümersituation etwas ändern und Grundstücke zusammengelegt werden, entspricht die Gebäudelänge in etwa dem bestehenden historischen Gebäude auf Flurstück 8948.

Baufeld B:
Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser.
Beschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten
$WEmax_E$: 2; $WEmax_D$: 1

Baufeld C:
Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei einer Dachneigung von unter 20° („Flachdach“): Traufhöhe muss mindestens 2 Meter unter der maximal möglichen Firsthöhe liegen.
Gebäudelänge beschränkt auf maximal 35 Meter

Im Rahmen der Diskussion mit der Baurechtsabteilung wurde die Anregung aufgenommen, kein Misch- (MI) sondern ein Dorfgebiet (MD) auszuweisen. Die bestehende Hofstelle bleibt so gesichert, die gewünschte künftige Wohnnutzung gesichert.

Weiterhin wurde ein redaktioneller Fehler in der Begründung zum Bebauungsplan korrigiert: das geplante Baugebiet liegt südlich der Weilerer Straße, nicht nördlich.

Jörg Albrecht Oberbürgermeister	Tobias Schutz Dezernatsleitung	Heinrich Lumpp Amtsleiter/in

Anlagen:
1. Lageplan
2. Städtebaulicher Entwurf
3. Bebauungsplan (Verkleinerung auf DIN A4)
4. Legende zur Planzeichnung
5. Textliche Festsetzungen und Begründung
6. Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung
7. Artenschutzrechtliches Gutachten