

# Beschlussvorlage

**Nr. GR/089/2015**

Aktenzeichen	621.4311.0	Datum: 20.05.2015
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Heinrich Lumppp	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ortschaftsrat Steinsfurt	Anhörung	11.06.2015	öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	Vorberatung	16.06.2015	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	30.06.2015	öffentlich

## Beratungsgegenstand:

### **Bebauungsplan STF: 10 "Südliche Froschwiesen" in Sinsheim-Steinsfurt; hier: Billigung des Entwurfes und Beschluss zur Offenlage**

## Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan „Südliche Froschwiesen“ in Sinsheim-Steinsfurt und beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Das Verfahren erfolgt als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.

---

**Finanzielle Auswirkungen:** keine

---

## **Sachverhalt:**

Ziel des Bebauungsplanes ist die bauleitplanerische Ordnung der im Gebiet zulässigen Nutzungen und die Verbesserung der örtlichen Einzelhandelsstruktur.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13a (3) 1 BauGB abgesehen.

Eine frühzeitige Bürgerinformation der Anlieger fand am Dienstag, dem 31. März 2015 in der Verwaltungsstelle des Stadtteils Steinsfurt statt.

Als Art der baulichen Nutzung werden entsprechend der bestehenden Nutzungen sowie der Charakteristik der bestehenden Gewerbebetriebe ein sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO sowie ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Der bestehende Einzelhandelsstandort (Lidl) ist nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Sinsheim Teil der notwendigen Einzelhandelsausstattung zur Sicherung der Grundversorgung des Stadtteils Steinsfurt und der östlichen Ortsteile. Es wird empfohlen, eine Erweiterung des Marktes zu ermöglichen. Daher wird der Standort als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung“ festgesetzt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche darf künftig 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Um eine missbräuchliche Nutzung des Planungsrechts auszuschließen (Bau zweier unabhängiger Gebäude mit jeweiliger Ausschöpfung der maximal zulässigen Verkaufsfläche) wird anstelle einer absoluten Obergrenze eine Verkaufsflächenzahl festgesetzt.

Im Sondergebiet erfolgt eine räumliche Eingrenzung der Stellplätze auf den bisherigen Bestand. Damit soll insbesondere gewährleistet werden, dass Stellplätze nicht unmittelbar entlang der angrenzenden Straßen sowie im östlichen Grundstücksbereich errichtet werden können.

Der östliche Teil des Planungsgebietes wird aufgrund der Charakteristik der bestehenden Betriebe als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Da das Gewerbegebiet im Süden an gemischt genutzte Flächen angrenzt, erfolgt eine grundlegende Einschränkung der im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe hinsichtlich der Intensität der zulässigen Emissionen, um Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung im Mischgebiet zu minimieren.

Zugelassen werden weiterhin Einzelhandelsnutzungen in Verbindung mit Tankstellen, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die nicht für Einzelhandel genutzte Betriebsfläche dominiert. Damit wird örtlichen Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit offen gehalten, in ihren Betrieb ggf. eine Verkaufsmöglichkeit zu integrieren. Weiterhin erfolgt damit eine planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Tankstellenshops.

---

Jörg Albrecht  
Oberbürgermeister

---

Tobias Schutz  
Dezernatsleitung

---

Heinrich Lumpp  
Amtsleiter/in

Anlage/n:

1. Übersichtslageplan
2. Planzeichnung (Verkleinerung)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Schalltechnischer Bericht
6. Vorprüfung der Umweltauswirkungen