

# Beschlussvorlage

**Nr. GR/014/2016**

Aktenzeichen	621.4281.2	Datum: 09.12.2015
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Heinrich Lumppp	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ortschaftsrat Hoffenheim	Anhörung	15.02.2016	öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	Vorberatung	16.02.2016	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	23.02.2016	öffentlich

## Beratungsgegenstand:

### **Bebauungsplan "Vorderes Tal" in Sinsheim-Hoffenheim hier: Billigung des Vorentwurfes sowie Beschluss zur frühzeitigen Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

## Vorschlag / Ergebnis:

1. Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim billigt den Vorentwurf zum Bebauungsplan „Vorderes Tal“ in Sinsheim-Hoffenheim. Maßgebend sind der Bebauungsplanvorentwurf vom 25.11.2015, der Vorentwurf der textlichen Festsetzungen vom 25.11.2015 sowie der Vorentwurf der Begründung vom 25.11.2015.
2. Der Gemeinderat beschließt die frühzeitige Offenlage des Bebauungsplanes „Vorderes Tal“ in der Fassung vom 25.11.2015 und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 und 4 BauGB.

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

**keine**

## **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat am 28.07.2015 die erneute Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Vorderes Tal“ in Sinsheim-Hoffenheim beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des angrenzenden und inzwischen nahezu vollständig bebauten Gebietes „An der Schießmauer“ in Richtung Norden.

Ausgewiesen werden soll ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit 40 Bauplätzen. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung wird eine bodenrechtliche Neuordnung der im Geltungsbereich gelegenen Flächen erfolgen.

Das Gebiet weist eine ausgeprägte Topografie auf und fällt zum Elsenzthal hin in nördliche, nordöstliche und östliche Richtung ab. Das Höhenniveau erstreckt sich von ca. 152 bis 176 m ü.N.N. Angrenzend bestehen im Norden, Westen und Osten Landwirtschaftsflächen in teilweise deutlichen Hanglagen.

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, orientiert sich im Wesentlichen am Bestand im angrenzenden Wohngebiet. Berücksichtigt wurde bei der Überplanung jedoch der Anspruch, eine zeitgemäße, sinn- und maßvolle Entwicklung zu gewährleisten.

Mit dem Plangebiet sollen in sinngemäßer Fortsetzung des Baugebietes „An der Schießmauer“ insbesondere Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der ländlichen Lage des Ortsteils werden Grundstücksgrößen ab 400 bis 600 m<sup>2</sup> für Einfamilienhäuser als angemessen angesehen, die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet die gewünschte aufgelockerte Bauweise.

Im Osten des Plangebiets ist die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen, der auch für Kinder aus den südlich gelegenen Wohngebieten gut zu erreichen ist. Der tiefste Geländepunkt im Nordosten des Plangebietes wird als Retentionsfläche genutzt.

Zwischen der L 612 und den ersten Baugrundstücken werden zwei Grünflächen angelegt, welche als Ausgleichs- bzw. Maßnahmenfläche dienen. Zudem fungieren sie als „grüner Puffer“ zwischen Landesstraße und Bebauung.

---

Jörg Albrecht  
Oberbürgermeister

---

Tobias Schutz  
Dezernatsleitung

---

Heinrich Lumpp  
Amtsleiter

Anlagen:

1. Städtebaulicher Entwurf
2. Planfassung vom 25.11.2015
3. Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften vom 25.11.2015
4. Begründung vom 25.11.2015
- 5.1 Umweltbericht vom 03.12.2015
- 5.2 Bestandsplan
- 5.3 Maßnahmenplan
6. Artenschutzrechtliches Gutachten vom 29.07.2015