

Beschlussvorlage

Nr. GR/119/2016

Aktenzeichen	621.4290.7	Datum: 21.09.2016
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ausschuss für Technik und Umwelt	Vorberatung	11.10.2016	öffentlich
Ortschaftsrat Reihen	Anhörung	17.10.2016	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	18.10.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Ob der Ziegelhütte II, 1. Änderung" in Sinsheim-Reihen hier: Offenlagebeschluss

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim billigt den Entwurf zum Bebauungsplanverfahren „Ob der Ziegelhütte II, 1. Änderung“ in Sinsheim-Reihen und beauftragt die Verwaltung, die Offenlage und die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim hat am 21.10.2014 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ob der Ziegelhütte II“ in Sinsheim-Reihen beschlossen (Anlage 1). Dieser Beschluss wurde am 13.11.2014 nach § 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Anlass und Ziel: Das Baugebiet „Ob der Ziegelhütte II“ enthält städtische Brachflächen, die bisher nicht aktiviert werden konnten, da sich das bisher vorgesehene Erschließungskonzept aufgrund des weiter bestehenden Erbpachtvertrages mit der Reservistengemeinschaft e.V. in Reihen nicht umsetzen lässt. Ziel der 1. Änderung ist daher die Änderung der Erschließung der Flächen für eine Wohnnutzung mit gleichzeitiger Anpassung der ursprünglichen Planung an die aktuellen Gegebenheiten und Anforderungen.

Verfahren: Da es sich um ein Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie anderen Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die Größe der Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ob der Ziegelhütte II“ nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es gelten entsprechend die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Daher wurde auf eine ausführliche Umweltprüfung verzichtet. Eine dennoch durchgeführte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ergab, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht ausgelöst werden (Anlage 5). Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Kein Altlastenverdacht: Das Plangebiet ergibt sich aus der Planzeichnung (Anlage 2). Es handelt sich laut der Historischen Altlastenerkundung (HISTE 1991, Altlastenkataster Objekt-Nr. 00112-000, Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis) um einen Teilbereich einer ehemaligen Lehmgrube, die ab Ende der 40er Jahre bis 1975/ 76 neben Anteilen von Hausmüll überwiegend mit Ziegelschutt der ehemaligen Ziegelei in Reihen, Bauschutt und Erdaushub verfüllt wurde. Bei der 1994 vorgenommenen Orientierenden Erkundung der Altablagerung wurden jedoch bei allen 7 Rammkernsondierungen im Plangebiet keine Hausmüllanteile gefunden (Anlage 6). Die betroffene Fläche ist jedoch vorsorglich in die zeichnerischen Festsetzungen übernommen worden (Anlage 2).

Der Altlastverdacht auf den oben genannten Grundstücken ist ausgeräumt. Die umwelttechnischen Untersuchungsergebnisse von 1994 zeigen auch bei aktueller Bewertung durch das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises keine Überschreitungen der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden/Mensch.

Entsorgungsrelevanz: Es liegen dennoch auf der Fläche Bodenmassen vor, die nicht frei verwertbar sind bzw. nicht unkontrollierbar abgelagert werden dürfen. Daher ist bei allen Baumaßnahmen eine gutachterliche Begleitung erforderlich.

Baugrundgutachten: Zur Vermeidung gründungstechnischer Probleme bei der Bebauung wird eine entsprechende gutachterliche Beratung notwendig.

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Tobias Schutz
Dezernent

Sebastian Falke
Amtsleiter

Anlagen:

1. Übersichtslageplan
2. Entwurf der Planzeichnung – auf DIN A4
3. Entwurf der textlichen Festsetzungen
4. Entwurf der Begründung

5. Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, Dr. Münzing, September 2015
6. Orientierende Erkundung der Altablagerung „Ob der Ziegelhütte II“, Töniges GmbH, August 1994 (liegt aufgrund des Umfangs digital abrufbar im Bürger- und Gremieninformationssystem vor)