Beschlussvorlage

Nr. GR/027/2017

Aktenzeichen	621.4290.7	Datum: 16.03.2017
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	**Behandlung**	**Datum**	**Status**
Ortschaftsrat Reihen	Anhörung	12.04.2017	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	25.04.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand:

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

Vorschlag / Ergebnis:

Nach öffentlicher Auslegung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen beschließt der Gemeinderat der Stadt Sinsheim den Bebauungsplan „Ob der Ziegelhütte II, 1. Änderung“ in Sinsheim-Reihen mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen einschließlich der Begründung, jeweils in der Fassung vom 16.03.2017, gemäß § 10 BauGB i.V. mit § 4 GemO als Satzung.

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 gemäß § 13 a Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Hierbei gelten gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die gleichen Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren, sodass auf eine ausführliche Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet werden kann. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung (hier Änderung) des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt und zulässig. Daher sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Dennoch hat die Stadt Sinsheim eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchführen lassen (Anlage 5).

Sie folgt den Empfehlungen des Gutachters und legt Pflanzgebote sowie Pflanzbindungen als Ersatz für verloren gegangene Gehölze fest. Zusätzlich wird sie das Nistangebot für Höhlenbrüter im näheren Umfeld erweitern.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ob der Ziegelhütte II“ ist die Aktivierung städtischer Bauplätze im Innenbereich (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) zur Erweiterung des Wohnraumangebots. Das bisherige Planungsrecht in Verbindung mit einem weiterhin bestehenden Erbpachtvertrag für das Vereinsheim (Reservistenheim, Flst.-Nr. 9759) ließ eine Erschließung des brachliegenden städtischen Flurstücks (Flst.-Nr. 9759/1) nicht zu.

Inhalt der Änderung ist daher die Verlagerung der ursprünglich avisierten Erschließung des Teilgebietes und die Aufgabe der Mischgebietsnutzung an dieser Stelle. Die Änderung betrifft die Flurstücke 9759/1, 9759 und 9761.

Das städtebauliche Konzept der Überplanung sieht eine bedarfsgerechte Wohnnutzung vor, um der hohen Nachfrage nach Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser gerecht zu werden. Das Reservistenheim hat Bestandsschutz. Nach Freiwerden des Grundstücks zu einem unbekannten Zeitpunkt soll perspektivisch eine dichtere Bauweise ermöglicht werden. Daher werden hier auch Hausgruppen rechtlich zulässig, z.B. Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser, die aufgrund von Größenbeschränkungen, z.B. durch Begrenzung der Gebäudelänge, sich in die Ortsteil-Strukturen einbinden.

Maßgebend sind die Planzeichnung mit Planstand vom 16.03.2017, die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 16.03.2017 einschließlich der Begründung in der Fassung vom 16.03.2017 (Anlagen 2 - 4). Zur Begründung gehören auch folgende Gutachten und Untersuchungen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, September 2015 (Anlage 5)
- Orientierende Erkundung der Altablagerung „Ob der Ziegelhütte II“, August 1994 (Anlage 6)

Jörg Albrecht Oberbürgermeister	Tobias Schutz Dezernatsleitung	Sebastian Falke Amtsleiter

Anlagen:
1. Übersichtslageplan
2. Planzeichnung in der Fassung vom 16.03.2017 – Verkleinerung auf DIN A4
3. Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 16.03.2017
4. Begründung in der Fassung vom 16.03.2017
5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, September 2015
6. Orientierende Erkundung der Altablagerung „Ob der Ziegelhütte II“, August 1994 (liegt aufgrund des Umfangs digital abrufbar im Bürger- und Gremieninformationssystem vor)