

Beschlussvorlage

Nr. GR/065/2018

Aktenzeichen	621.4119	Datum: 18.05.2018
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ausschuss für wichtige Angelegenheiten der Kernstadt	Vorberatung	05.06.2018	öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	Vorberatung	12.06.2018	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	26.06.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wiesental 2. Änderung" hier: Satzungsbeschluss

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim beschließt, den Bebauungsplan „Wiesental 2. Änderung“ (ehemaliges Hallenbadareal) mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen einschließlich der Begründung, jeweils in der Fassung vom 17.05.2018, gemäß § 10 BauGB i.V. mit § 4 GemO als Satzung.

Finanzielle Auswirkungen:

Einmalige Einnahmen (Verwaltungskostenpauschale) 5.000 €

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim hat am 30.01.2018 den Beschluss zur Aufstellung und Offenlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in aktueller Abgrenzung gefasst. Es handelt sich um einen Teilbereich des größeren Plangebiets des Bebauungsplanverfahrens Wiesental 1. Änderung (Aufstellungsbeschluss 25.07.2016), für das noch Untersuchungen durchzuführen und Entscheidungen zu treffen sind. Um schon im Vorfeld die innerörtliche Brachfläche planungsrechtlich zu sichern, wurde dieser Bereich als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB vorgezogen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Reaktivierung der Brachfläche des ehemaligen Hallenbadareals. Der Investor UP Urbane Projekte GmbH aus Sinsheim möchte die privaten Flurstücke Nr. 12348, 12349/1 im Bereich des ehemaligen Hallenbads an der Straße

„Am Ilvesbach“ zeitnah mit einem neuen Wohn- und Geschäftshaus bebauen. Um potentielle Konflikte, insbesondere bei der Erschließung und durch Lärmimmissionen, im Vorfeld zu betrachten und ggf. zu vermeiden, wurden die Flurstücke Nr. 12349 (Wohnmobil-Stellplatz) in Verbindung mit einem Teil des städtischen Flurstücks Nr. 12342 (Freibadvorplatz) gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in das Plangebiet des Bebauungsplans „Wiesental 2. Änderung“ einbezogen. Maßgebend sind der zeichnerische Teil vom 17.05.2018, der textliche Teil in der Fassung vom 17.05.2018 einschließlich der Begründung in der Fassung vom 17.05.2018 (Anlagen 2 - 4).

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wiesental 2. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB eingestuft. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Das artenschutzrechtliche Gutachten, welches für den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wiesental 1. Änderung“ bereits am 14.08.2017 erstellt wurde, bestätigt, dass keine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung vorliegt.

Die Ausweisung der Bauflächen innerhalb der (noch) bestehenden Überflutungsflächen macht nach § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich.

Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes wurde den Empfehlungen des Gutachters gefolgt und an den geplanten Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen festgesetzt.

Der Entwurf wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.02.2018 bis einschließlich 27.03.2018 offen gelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.02.2018 mit Frist bis zum 27.03.2018 um Stellungnahme gebeten. Nachträglich wurde die Luftfahrtbehörde mit dem Schreiben vom 05.04.2018 mit Frist bis zum 15.05.2018 um eine Stellungnahme angefragt.

Folgende Gutachten und Untersuchungen sind für die Festsetzungen berücksichtigt worden:

- Artenschutzrechtliches Gutachten für das Bebauungsplanverfahren „Wiesental 1. Änderung vom 14.08.2017 Teil 1 und 2, Planungs- und Sachverständigenbüro Plessing, Heidelberg (Anlage 5)
- Schallschutztechnische Untersuchung vom 16.11.2017, Ingenieurbüro KREBS+KIEFER FRITZ AG Darmstadt (Anlage 6)

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Tobias Schutz
Dezernatsleitung

Sebastian Falke
Amtsleiter

Anlage/n:

1. Abgrenzungsplan vom 20.12.2017
2. Zeichnerische Teil vom 17.05.2018
3. Textlicher Teil vom 17.05.2018
4. Begründung vom 17.05.2018
5. Artenschutzrechtliches Gutachten für das Bebauungsplanverfahren „Wiesental 1. Änderung vom 14.08.2017 Teil 1 und 2
6. Schallschutztechnische Untersuchung vom 16.11.2017