

Beschlussvorlage

Nr. GR/004/2019

Aktenzeichen	621.4140	Datum: 21.12.2018
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	22.01.2019	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	22.01.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Hinter der Mühle III" in Sinsheim hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat beschließt die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes „Hinter der Mühle III“ in Sinsheim zur Erweiterung der Gewerbegebiete „Hinter der Mühle“ und „Hinter der Mühle II“.

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim billigt den Vorentwurf und beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachverhalt:

Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung ist das Erfordernis, für einen in der Stadt Sinsheim ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb gewerbliche Bauflächen in einer ausreichenden Größe bereitzustellen, da an dem derzeitigen Standort keine Entwicklungspotentiale mehr vorhanden sind.

Dieser zusätzliche Gewerbeflächenbedarf erfordert die Überplanung einer bisher nicht als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche: In anderen Bestandsgebieten der Stadt Sinsheim sind keine zusammenhängenden, hierfür geeigneten Flächen mehr vorhanden.

Es ist geplant, bisherige landwirtschaftliche Flächen südlich der Autobahn, umschlossen von den Gewerbegebieten „Hinter der Mühle“ (Dühren) und „Hinter der Mühle II“ (Sinsheim) zu entwickeln. Diese Grundstücke wurden vom Vorhabenträger bereits erworben. Ebenso werden die Erschließungs- und Planungskosten sowie die Kosten für den ökologischen Ausgleich durch den Vorhabenträger übernommen.

Das Baugebiet wird über das bestehende öffentliche Verkehrsnetz angefahren (Riedacker) und auf den eigenen Flächen intern erschlossen. Der im Bereich des Bebauungsplanes „Hinter der Mühle II“ angelegte Blendschutzwall entlang der Autobahn wird im neuen Plangebiet weitergeführt.

Im Gewerbegebiet wird das Wohnen – wie auch in den umliegenden Gewerbegebieten – ausgeschlossen, um insbesondere Lärmkonflikte (Autobahn, angrenzende bestehende Gewerbebetriebe) nicht hervorzurufen.

Über das übliche Maß hinausgehende Gebäudelängen von bis zu 175 Metern ermöglichen einerseits dem Investor optimierte interne Betriebsabläufe und schirmen andererseits dahinter liegende Gebiete vom Autobahnlärm ab. Weiterhin gibt es in anderen bestehenden Gewerbegebieten kein entsprechendes Angebot.

Die Gebäudehöhe soll sich den bestehenden Gebäuden anpassen und auf die vorhandene Topografie reagieren. Bei einer derzeitigen Geländehöhe zwischen 190 Metern über Normalhöhennull an der Grundstückskante zur Straße Riedacker und 180 Metern über Normalhöhennull an der Böschungsoberkante zum Gewerbegebiet „Hinter der Mühle“ fällt das Plangebiet nach Süd-Osten ab.

Die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe von 200,50 Metern Normalhöhennull ermöglicht bei einem gemittelten Fußpunkt der Halle bei 185 Metern Normalhöhennull eine Hallenhöhe von ca. 16 Metern. So vermittelt das Gebäude in der Höhe zwischen dem nord-westlich gelegenen Betrieb und dem ansässigen Firmen südlich des Plangebietes. Einzig am Eingang des Gebietes wird ein Gebäudekopf mit größerer Höhe ermöglicht.

Die Heckenstrukturen an der Böschung im Süden des Gebietes werden zur Eingrünung, zur Abgrenzung zum bestehenden Gewerbegebiet und aus ökologischen Gründen erhalten.

Der Bebauungsplan wird im regulären, zweistufigen Verfahren durchgeführt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, eine ökologische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und ein Umweltbericht werden erstellt. Die Träger öffentlicher Belange sowie Bürgerinnen und Bürger werden in der frühzeitigen Beteiligung gebeten, Hinweise zum benötigten Umfang der umweltfachlichen Gutachten zu geben.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren notwendig.

Der Gemeinderat muss dafür beim „Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen“ eine Änderung des Flächennutzungsplanes beantragen, wonach die dargestellte „Landwirtschaftliche Fläche“ in „Gewerbliche Fläche“ umgewandelt wird.

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Tobias Schutz
Dezernatsleitung

Sebastian Falke
Amtsleiter

Anlagen:

1. Übersichtslageplan
2. Planzeichnung
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Umweltbericht
6. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung