

Beschlussvorlage

Nr. GR/094/2019

Aktenzeichen	621.4141	Datum: 19.06.2019
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Gemeinderat	Entscheidung	18.07.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Neulandstraße,, in Sinsheim hier: Beschluss über die Offenlage

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Neulandstraße“ in Sinsheim gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB offen zu legen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachverhalt:

30.04.2019 Aufstellungsbeschluss

Die Kaufland Warenhandel Weiden GmbH & Co. KG plant die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes an der Neulandstraße. Die Gesamtverkaufsfläche soll inklusive der angegliederten Konzessionäre maximal 4.270 m² betragen. Es handelt es sich um ein „großflächiges“ Einzelhandelsvorhaben im Sinne von §11 Abs. 3 BauNVO und muss somit raumordnerischen Kriterien entsprechen. Die Realisierung der Planung ist im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht möglich. Als planungsrechtliche Grundlage soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt werden. Ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vom Vorhabenträger gestellt worden.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Neulandstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das beschleunigte Verfahren kann für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, angewendet werden. Für diese Bebauungspläne ist keine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vorgesehen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor.

Zur Überprüfung der raumordnerischen Vorgaben und zur Überprüfung der Auswirkungen auf die lokale Handelsstruktur wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, die zu dem Schluss kommt, die Ansiedlung sei unschädlich unter der Voraussetzung, dass der Verbrauchermarkt am bisherigen Standort in der Martin-Luther-Straße geschlossen wird. Dies wurde der Stadt Sinsheim zugesichert.

Das erstellte Verkehrsgutachten kommt zu dem Schluss, dass das geplante Vorhaben nur über den geplanten Kreisverkehrsplatz an der Gutenbergstraße sinnvoll angedient werden kann, weshalb der Bebauungsplan auch diese Flächen mit darstellt.

Bezüglich der Umweltbelange konnte die Artenschutzrechtliche Untersuchung des bisher durchgeführten Verfahrens „Neulandstraße 12. Änderung“ weiter genutzt werden und durch die durchzuführende Vorprüfung nach Umweltverträglichkeitsgesetz in ihren Aussagen bestätigt werden. Weiterhin ergänzen eine schalltechnische Untersuchung und verschiedene gutachterliche Stellungnahmen zum Bodenschutz (Altlasten) die Betrachtung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren.

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Tobias Schutz
Dezernatsleitung

Sebastian Falke
Amtsleiter

Anlagen:

1. Übersichtslageplan
2. Planzeichnung
3. Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung
4. Vorhaben - Übersichtsplan
5. Vorhaben - Ansichten und Schnitte
6. Auswirkungsanalyse
7. Artenschutzrechtliche Untersuchung
8. Vorprüfung Umweltverträglichkeit
9. Lärmgutachten
10. Verkehrsgutachten
11. Altlasten – Gutachten
12. Altlasten – ergänzendes Gutachten
13. Altlasten – Stellungnahme des Landratsamtes