

Beschlussvorlage

Nr. GR/124/2019

Aktenzeichen	621.4140	Datum: 29.08.2019
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Gemeinderat	Entscheidung	24.09.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan „Hinter der Mühle III“ in Sinsheim hier: Satzungsbeschluss

Vorschlag / Ergebnis:

Nach öffentlicher Auslegung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen beschließt der Gemeinderat der Stadt Sinsheim den Bebauungsplan „Hinter der Mühle III“ in Sinsheim mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen einschließlich der Begründung gemäß § 10 BauGB i.V. mit § 4 GemO als Satzung.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachverhalt:

Aufstellungsbeschluss	22.01.2019
Frühzeitige Beteiligung	22.01.2019
Abwägung / frühzeitige Beteiligung	20.04.2019
Offenlagebeschluss	04.06.2019
Abwägung / Offenlage	24.09.2019

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter der Mühle III“ stellt eine Erweiterung der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete nord-östlich des Ortsteiles Dühren dar („Hinter der Mühle“ und „Hinter der Mühle II“).

Aus der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Autobahn A6 ergibt sich eine Zonierung der auf den Bauflächen zukünftig zulässigen und voraussichtlich praktizierten Nutzungen. Die Flächen des einzuhaltenden 40 m-Abstandes zum Fahrbahnrand der Bundesautobahn sind einerseits für die Aufschüttung eines Sicht- und Blendschutz-Walls vorgesehen, andererseits werden hier vermutlich die interne Haupteinfahrungsachse sowie der Schwerpunkt der Parkplätze liegen.

Bei einer Bebauung der Flächen sind die von der Autobahn ausgehenden Lärmemissionen zu berücksichtigen. Auf der Ebene des konkreten Vorhabens ist bei empfindlichen Nutzungen der Nachweis zu führen, dass die Außenbauteile das jeweilige erforderliche Schalldämmmaß aufweisen.

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. Der Bau und die Unterhaltung obliegen dem Grundstückseigentümer.

Die Gebäudehöhe soll sich den bestehenden Gebäuden anpassen und auf die vorhandene Topografie reagieren. Aufgrund der Hanglage der überplanten Fläche wird zukünftig die Süd-Fassade einer Bebauung prägend sein. Demgegenüber wird die Nord-Fassade weitestgehend durch den aufzuschüttenden Blendschutz-Wall abgedeckt.

Festsetzungen zu Eingrünung der Gebäude dienen einerseits der Einbindung der Gebäudekomplexe in die Landschaft und andererseits ökologischen Gesichtspunkten. Auch die Heckenstrukturen an der Böschung im Süden des Gebietes werden zur Eingrünung, zur Abgrenzung zum bestehenden Gewerbegebiet und aus ökologischen Gründen erhalten.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, damit der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat Rechtskraft erlangt. Dieser wird derzeit in einem parallelen Verfahren geändert.

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Tobias Schutz
Dezernatsleitung

Sebastian Falke
Amtsleiter

Anlagen:

1. Übersichtslageplan
2. Planzeichnung, Stand 15.05.2019
3. Schriftliche Festsetzungen, Stand 17.05.2019
4. Satzung über örtliche Bauvorschriften, Stand 17.05.2019
5. Begründung zum Bebauungsplan, Stand 17.05.2019
6. Umweltbericht mit Vorprüfung nach UVPG, Stand 17.05.2019
7. Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung, Stand 17.05.2019