

Beschlussvorlage

Nr. GR/163/2019

Aktenzeichen	621.4311.4	Datum: 31.10.2019
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Gemeinderat	Entscheidung	19.11.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Zwischen den Hölzern" in Sinsheim-Steinsfurt hier: Satzungsbeschluss

Vorschlag / Ergebnis:

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

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachverhalt:

22.03.2016 Aufstellungsbeschluss

04.12.2018 Änderung der Abgrenzungen des Aufstellungsbeschlusses

04.12.2018 Beschluss über die Offenlage und Beteiligung

18.07.2019 Abwägung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen

18.07.2019 Beschluss über die erneute Offenlage und Beteiligung

19.11.2019 Abwägung der in der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen den Hölzern“ liegt am östlichen Ortsausgang Steinsfurts in Richtung Ehrstädt. Geplant ist ein Wohngebiet für Ein- bis Zweifamilienhäuser, das sich an die bestehenden Baugebiete „Gänsäcker“ und „Hettenberg“ angliedert.

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse (Kluftgestein, Wasserschutzgebiet) und der befürchteten Möglichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers wurde das Plangebiet im Laufe der Bearbeitung reduziert. Aus ebendiesem Grund sind Abgrabungen nur in geringem Umfang zulässig.

Das Gebiet weist eine ausgeprägte Hanglage auf und fällt in nordwestliche Richtung um 19 Höhenmeter ab. Auf die ausgeprägte Nordhanglage wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Höhenbeschränkungen für die Gebäude reagiert, um auch tiefer liegenden Grundstücken eine Besonnung zu ermöglichen.

Anfallendes Oberflächenwasser kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nur zu einem geringen Teil versickern und muss daher über eine Regenwasserkanalisation abgeführt werden. Hierfür wird in der Erschließungsstraße ein Regenwasserkanal eingebaut, welcher das Oberflächenwasser entsprechend der Hangneigung in den nördlichen Teil des Baugebietes transportiert. Über eine Kanalisation in den beiden Fußwegeverbindungen erfolgt die Einleitung in einen ausreichend dimensionierten Stauraumkanal, welcher zweigeteilt im Bereich des Feldweges mit einer Gesamtlänge von ca. 85 m vorgesehen wird.

Durch die teilweise erhebliche Hanglage und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist insbesondere bei Starkregenereignissen mit dem Abfließen von Oberflächenwasser und dem Eindringen in die Baugrundstücke auszugehen. Zur Verhinderung von Schäden werden die Eigentümer zu ihrer eigenen Sicherheit verpflichtet, auf ihrem Baugrundstück eine Randmulde mit anschließendem Wall dauerhaft zu erhalten. Hierdurch kann abfließendes Oberflächenwasser abgefangen und geordnet entlang der Baugebietsgrenze nach Norden Richtung Kreisstraße geleitet werden.

Da der Bebauungsplan auf Grundlage von § 13b BauGB aufgestellt wird, kann von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abgewichen werden. Der FNP ist im Zuge der nächsten Fortschreibung zu berichtigen.

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Tobias Schutz
Dezernatsleitung

Sebastian Falke
Amtsleiter

Anlagen:

1. Übersichtslageplan
2. Planzeichnung
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
- 6 -6.4 Baugrunduntersuchungen