

**Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich "Mühlgraben/Kelterwiesen"
in Sinsheim-Dühren
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Vorlage zur Sitzung des **Gemeinderates am 25.01.2011**

TOP 7 öffentlich

Vorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Mühlgraben/Kelterwiesen“ in Sinsheim-Dühren entsprechend der im Lageplan vom 23.12.2010 umgrenzten Fläche.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes.
2. Zur Darlegung der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird auf Grund von § 3 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.

Sachverhalt, Begründung, Finanzierung und Folgekosten:

Das betreffende Gebiet liegt am östlichen Ortseingang von Dühren südlich der Karlsruher Straße (B 292). Das Gebiet wird im Westen von der Winterstraße und im Osten vom Hotelgrundstück begrenzt.

Der östliche Teil liegt bereits innerhalb des Gebietes „Tiefer Weg“, der hier eingeschränktes Gewerbegebiet ausweist. Der übrige Grundstücksteil ist als klassische Gemengelage nach § 34 BauGB zu bewerten. Hier befinden sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, das Pfarrhaus, das Gemeindehaus, eine Kfz-Werkstätte sowie Wohnhäuser.

Im östlichen Bereich, der innerhalb des Gebietes „Tiefer Weg“ liegt, befinden sich ein ehemaliger Lackierbetrieb sowie ein Karosseriebaubetrieb mit Lackiererei sowie verschiedene Wohnhäuser. Diese Betriebe werden nicht mehr bzw. nur noch sporadisch betrieben. Hier wäre ohne weiteres eine neue Nutzung denkbar.

Dem Ortschaftsrats Dühren wurden Entwürfe über die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit Ärztehaus vorgestellt.

Seitens des Ortschaftsrates wird die Überplanung bis zur Winterstraße vorgeschlagen, wobei die neu gebauten Wohnhäuser auf den Grundstücken 38/1 bis 43/4 nicht in den Geltungsbereich übernommen werden sollen.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 56 besteht momentan ein landwirtschaftlicher Betrieb. Bei Überplanung als Mischgebiet würde der landwirtschaftliche Betrieb zwar Bestandsschutz genießen, hätte aber lediglich nur in sehr eingeschränktem Umfang Erweiterungsmöglichkeiten.

Der ATU (Sitzung vom 11.01.2011) empfiehlt dem Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich.

Dezernat II

Keßler
Bürgermeister

Anlagen:

Abgrenzungsplan
Auszug Bebauungsplan (Maßstab 1:1500) mit zeichnerischen Festsetzungen Baugebiet „Tiefer Weg“
Auszug Flächennutzungsplan