Bürgermeisteramt **Vorlage Nr. 118/2011**
Az.: 621.4109 Sinsheim, den 14.11.2011

Aufstellung (Änderung und Erweiterung) des Bebauungsplanes "Neuland" - Teilflächen im westlichen Bereich - 12. Änderung des Bebauungsplanes in Sinsheim
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Vorlage zur Sitzung des **Gemeinderates am 29.11.2011**

TOP 9 öffentlich

Vorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung (Änderung und Erweiterung) des Bebauungsplanes „Neuland“ - Teilflächen im westlichen Bereich - 12. Änderung des Bebauungsplanes (Einleitungsbeschluss) in Sinsheim entsprechend der im beigefügten Lageplan vom 12.10.2011 umgrenzten Fläche.

   Ziel des Bebauungsplanes ist die Änderung von Teilflächen von Gewerbegebiet in „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern.

2. Zur Darstellung und 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:

Der Bebauungsplan „Neuland“ wurde 1968 rechtskräftig. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden in Teilbereichen inzwischen mehrfach geändert. Im Laufe der Jahre nahm das produzierende Gewerbe ab, Dienstleistungsbetriebe nahmen zu.

Im Jahre 2008 konnte die Aufnahme des Gebietes „Neuland“ sowie „In der Au“ – Steinsfurt als Sanierungsgebiet erreicht werden. Mit der Erstellung eines Rahmenplanes wurde das Büro Vögele + Gerhardt beauftragt. Von dort wurde bereits nach der ersten Bestandsaufnahme vorgeschlagen, für Teilbereiche (Quartiere) neue Festsetzungen zu erarbeiten. Insbesondere wurde im westlichen Bereich vorgeschlagen, Einzelhandel zuzulassen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.09.2011 die Erweiterung der Einkaufsinnenstadt im westlichen Bereich der Neulandstraße bis zur Gutenbergstraße beschlossen. Dieser Teilbereich soll nun neu überplant werden.

Bezüglich der Abgrenzung ist darauf hinzuweisen, dass sich im westlichen Bereich der Bebauungsplan „Neuland“ nicht bis zur Schwarzwaldstraße erstreckt. Der Bereich um den Media-Markt liegt bisher nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dies liegt offensichtlich daran, dass bei Erstellung des Bebauungsplanes die L 550 im Bereich der heutigen Schwarzwaldstraße lag.

Kleinere Abweichungen gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen auch beim Grundstück Flst. Nr. 14383/2 vor. Der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes „Neuland“ ist im beiliegenden Lageplan einskizziert.

Im Zuge der neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen Gewerbegebietsflächen sowie Sondergebietsflächen festgesetzt werden. Im Gewerbegebiet (GE) sollen auch Einzelhandelsbetriebe bis zur Großflächigkeit zugelassen werden. Bei den Sondergebietsflächen handelt es sich um folgende Flächen:

a) Sondergebiet *Haus- und Gartenmarkt* (Raiffeisenmarkt),

b) Sondergebiet *Großflächiger Einzelhandel* im Bereich von Grundstück Flst. Nr. 13870 (Rewe-Markt),

c) Sondergebiet *Großflächiger Einzelhandel* im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 14383 und 14383/1 (ehemals Firma „Edel“).

Auf den Grundstücken 14383 und 14383/1 (ehemals Firma Edel) soll ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.320 m² entstehen.

Für die vorgesehenen Sondergebiete wurden bereits für diese Teilflächen Einleitungsbeschlüsse gefasst (10. Änderung des Bebauungsplanes). Da sich diese Einleitungsbeschlüsse unter anderem auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuland“ - nämlich mit dem Ziel des Totalausschlusses aller mit innenstadtrelevanten Sortimenten Einzelhandelsbetriebe – bezogen, wurde die nunmehr anstehende Bebauungsplanänderung als 12. Änderung bezeichnet.

Der ATU hat die Angelegenheit in der Sitzung vom 08.11.2011 vorberaten und empfiehlt der Gemeinderat die Aufstellung (Änderung und Erweiterung) des Bebauungsplanes „Neuland“ – Teilflächen im westlichen Bereich – 12. Änderung des Bebauungsplanes .

Dezernat II

Achim Keßler
Bürgermeister

Anlage:
Abgrenzungsplan „Neuland“, 12. Änderung und Erweiterung