

# Beschlussvorlage

**Nr. GR/086/2014**

Aktenzeichen	621.4290.81	Datum: 27.06.2014
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Heinrich Lump	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ortschaftsrat Reihen	Anhörung	14.07.2014	öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	Vorberatung	15.07.2014	nicht öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	22.07.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan "Oberer Renngrund" in Sinsheim-Reihen - 1. Änderung  
hier: Zustimmung zum überarbeiteten Entwurf und Beschluss der erneuten Offenlage**

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat stimmt dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberer Renngrund“ einschließlich den planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Satzung über örtliche Bauvorschriften zu und beauftragt die Verwaltung, eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Maßgebend sind der Bebauungsplanentwurf vom 01.07.2014 sowie die Begründung vom 01.07.2014 und der Umweltbericht vom 01.07.2014.

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

**keine**

---

**Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan „Oberer Renngrund“ in Sinsheim-Reihen ist seit Mai 2002 rechtskräftig. Aufgrund von zwischenzeitlich veränderten baulichen Belangen sah sich die Große Kreisstadt Sinsheim veranlasst, diesen Plan zu ändern. Insbesondere wurde hierbei eine Änderung der baulichen Nutzung und eine Änderung von einem "Eingeschränkten Gewerbegebiet" GE<sub>E</sub> in ein Gewerbegebiet GE erforderlich.

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim hat am 29.04.2014 in öffentlicher Sitzung dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberer Renngrund“ in Sinsheim-Reihen sowie dem Entwurf der textlichen Festsetzungen zugestimmt.

Die Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes nebst textlichen Festsetzungen, Begründung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgte vom 19.05.2014 bis einschließlich 20.06.2014. Die Beteiligung der Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 08.05. 2014 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 20.06.2014.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte durch den Gemeinderat am 22.07.2014.

Die zu berücksichtigenden Anregungen wurden in den Umweltbericht, die Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

### **Folgende Änderungen wurden vorgenommen:**

#### Umweltbericht:

- Korrektur der Ortsangabe in der Plananlage zum Umweltbericht
- Korrektur der redaktionellen Fehler / Angleichung der Querverweise mit Bezug auf die Begründung zum Bebauungsplan / Korrektur der Flächenangaben.
- Eine Änderung der Eingriffs-Ausgleichbilanz erfolgt hierdurch nicht.

#### Begründung zum Bebauungsplan:

- Rücknahme der Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe im gesamten Text
- Kapitel II. Städtebauliche Erläuterung
  - Lagerplätze/ Lagerhäuser (Seite 22)  
Auch kleinere und mittlere Betriebe brauchen für ihre Betriebsabläufe typischerweise Lagerplätze/ Lagerräume. Solche Nutzungen gehören grundsätzlich zum Gebietstyp und werden in der 1. Änderung gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig. Deren Zulässigkeit erleichtert eine wirtschaftlich notwendige Anpassung eines Betriebes. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass Lagerhäuser nicht zwangsläufig, wie ursprünglich gedacht, zu einem geringen Angebot an Arbeitsplätzen führen. Zum Schutz des Grundwassers sind Lagerflächen, welche sich außerhalb einer Überdachung befinden, an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Umschlagflächen sind gemeinsam mit den Straßenflächen an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.
  - Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Seite 23)  
Um aufgrund der Nutzungserweiterung potentiell auftretende Konflikte mit einer Wohnnutzung zu reduzieren, sollen gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen aller Art, d.h. auch Betriebsleiterwohnungen bzw. Wohnungen für Betriebsinhaber, auch ausnahmsweise nicht mehr zugelassen werden. Die vorhandenen Bauleiterwohnungen bzw. Wohnungen für Betriebsinhaber erhalten einen Bestandsschutz. Die Erweiterung dieser Wohnbebauung ist nur in geringem Umfang zulässig. In diesem Fall muss die entstandene Wohnfläche weiterhin dem Betriebsgebäude deutlich untergeordnet bleiben.

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan:

- Ergänzung der textlichen Festsetzungen unter 1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)  
Ausnahmsweise zulässig sind
  - Tankstellen für den Eigenverbrauch, wenn sie im sachlichen und direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Betriebsstandort stehen und den aktuellen technischen und gesetzlichen Gesetzen, Regelungen und Vorschriften entsprechen. Zum Schutz des Grundwassers sind diese Flächen, einzuhausen oder zu überdachen damit Niederschlagsabflüsse aus dem Umschlagbereich unterbleiben. Flächen, welche sich außerhalb der Überdachung befinden, sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. (Seite 23/24)
  - Technisch bedingte Sonderbauten: Hinsichtlich der Gebäudehöhe sind Ausnahmen für technisch bedingte Sonderbauten aufgrund technischer und rechtlicher Vorgaben, z.B. DIN-Normen, in dem danach erforderlichen Mindestumfang zulässig, z.B. Aufzugtürme, Silos, Wassertürme und Abluftanlagen. Diese Anlagen dürfen pro Betrieb maximal 10% der Grundstücksfläche einnehmen. (Seite 24)
- Rücknahme der textlichen Festsetzungen unter 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 – 21a BauNVO)  
~~Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO): Gemäß dem zeichnerischen Teil der 1. Änderung erhöht sich die Gebäudehöhe im nord-östlichen Bereich des Geltungsbereichs auf 18 m.~~ (gestrichen, Seite 24)

Neu eingefügt wurde (ab Seite 24):

## Hinweise zu den textlichen Festsetzungen

- Ergänzung um die Aussagen  
„Bei LKW-Stellflächen ist unter Umständen eine Behandlung des in die Regenwasserkanalisation abgeleiteten Niederschlagswasser vorzunehmen (z.B. Schmutzfängzellen). Dies wird im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens geprüft. Das Wasserrechtsamt als Untere Wasserbehörde wird am Verfahren beteiligt.“ (Seite 24)  
  
„Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei oder Kupfer sind im Baugebiet nicht zulässig, wenn diese an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden, da diese direkt in die Elsenz entlastet. Sollte durch den Bauherrn eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück beabsichtigt sein, ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Wasserrechtsamt zu beantragen. Hierbei wird auch die Versickerungsleistung einer solchen Anlage geprüft.“ (Seite 24)

Kapitel VIII Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB, in dem die Berücksichtigung der Umweltbelange nach dem überarbeiteten Umweltbericht, sowie die

Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und Bürgerinnen sowie der Träger öffentlicher Belange erläutert wird. (Seite 25 ff)

Planzeichnung Bebauungsplan:

- Rücknahme der Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe durch Anpassung der Nutzungsschablonen

---

Jörg Albrecht  
Oberbürgermeister

---

Heinrich Lumpp  
Amtsleiter

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 01.07.2014 (Plan in Verkleinerung)
2. Begründung in der Fassung vom 01.07.2014 (Text)
3. Umweltbericht in der Fassung vom 01.07.2014 (Text)
4. Umweltbericht in der Fassung vom 01.07.2014 (Plan in Verkleinerung)