

Bebauungsplan "Alter Sportplatz Rohrbach" sowie Satzung über örtliche Bauvorschriften

Hier: Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf sowie zum Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften und öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB)

Vorlage zur Sitzung des **Gemeinderates am 26.06.2012**

TOP 5 öffentlich

Vorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanentwurf sowie dem Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Alter Sportplatz Rohrbach“ in Sinsheim nach Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zu. Maßgebend sind der Planentwurf vom 05.06.2012 sowie die Begründung vom 10.11.2011.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gem. § 3 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt, Begründung, Finanzierung und Folgekosten:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 04.10.2005 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Alter Sportplatz Rohrbach“ beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Umwandlung des dortigen Sportplatzes in ein Wohngebiet (ehemaliges Clubhaus: Mischgebiet). Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde das Ingenieurbüro Michel in Sinsheim beauftragt, von dem der 1. Entwurf im Juli 2006 erstellt wurde.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand in Form eines Scopingtermins am 17.01.2006 statt. Im Zuge dieses Scopingtermins wurden keine wesentlichen Bedenken seitens der beteiligten Fachbehörden vorgetragen.

Durch die Untere Landwirtschaftsbehörde wurde mit schriftlicher Stellungnahme vom 10.01.2006 darauf hingewiesen, dass die Ausweisung eines Wohngebietes den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes widerspricht. Insofern wurden von dort Bedenken angemeldet, zumal durch die Neuausweisung von Sportplatzfläche an anderer Stelle (Gewann „Rosenbrücke“) weitere landwirtschaftliche Fläche beansprucht wird.

Abwägungsvorschlag hierzu: Zum Zeitpunkt der Erstellung des aktuellen Flächennutzungsplanes war nicht erkennbar, dass die geplanten Sportplätze im Bereich des Gewannes „Rosenbrücke“ so zeitnah erstellt werden würden. Aus diesem Grunde wurde der vorhandene Sportplatz weiterhin als Sportplatzfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Inzwischen wurden im Bereich des Gewannes „Rosenbrücke“ zwei neue Sportplätze erstellt, so dass der alte Sportplatz nicht mehr erforderlich ist. Die Umwandlung in Bauplätze soll auch zur Refinanzierung der neuen Sportplätze dienen. Auch hat die Nutzung des alten Sportplatzes zu Beschwerden bei der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung geführt.

Im Rahmen der am 01.08.2006 im Sitzungssaal der Verwaltungsstelle Rohrbach durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine wesentlichen Bedenken durch die Bürger vorgetragen. Hier wurden Fragen bezüglich der Entwässerung und einer möglichen Verkehrsbelastung gestellt.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurde der Bebauungsplanentwurf mehrmals geändert. So trägt der aktuelle Bebauungsplan 14 Änderungsdaten. Inzwischen konnte die Anzahl der Bauplätze von ursprünglich 19 auf 23 Bauplätze erhöht werden. Infolge dieser Erhöhung musste auch der Umweltbericht neu bearbeitet werden.

Laut Umweltbericht vom 31.05.2012 ergibt sich ein Kompensationsflächendefizit von 1.667 m² bei einer Aufwertung um eine Wertstufe. Dieses Defizit soll extern – wie folgt – kompensiert werden:

Entlang des Rohrbaches wird auf den Grundstücken Flst. Nr. 14994 und 14995 nördlich des Plangebietes ein 3 m breiter Uferrandstreifen angelegt werden. Dieser wird momentan als Acker genutzt. Des Weiteren wird die Überkompensation aus dem Bebauungsplanverfahren „Rosenbrücke“ (neue Sportplätze) herangezogen. Damit kann der Eingriff voll kompensiert werden.

Falls sich der Gemeinderat den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung anschließt, kann der Bebauungsplan offen gelegt werden.

Ergänzende Hinweise: Die gesamte Fläche steht im Eigentum der Stadt Sinsheim und kann durch die Stadt veräußert werden mit Ausnahme der bereits veräußerten Clubhausfläche.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, bedarf dieser der Genehmigung des Regierungspräsidiums Karlsruhe.

Dezernat II

Keßler
(Bürgermeister)

Anlagen:
Bebauungsplanentwurf einschließlich textlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften
Begründung
Umweltbericht