

Beschlussvorlage

Nr. GR/039/2016

Aktenzeichen	624.4101	Datum: 29.03.2016
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Heinrich Lump	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ausschuss für Technik und Umwelt	Vorberatung	12.04.2016	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	12.04.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Unteres Tor" in Sinsheim; hier: Einleitungsbeschluss Teilaufhebung

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Verfahrens zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans „Unteres Tor“ in Sinsheim.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten zu Lasten der Stadt

Planungskosten

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Unteres Tor in Sinsheim“ wurde am 08.07.1968 durch das Landratsamt genehmigt, damit ist er einer der ersten Bebauungspläne, die im Bereich der Stadt Sinsheim aufgestellt wurden.

Durch Entwicklungen, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbar waren, wurde der Plan an einigen Stellen ausgehöhlt, sodass seine Festsetzungen dort aufgrund der baulichen Entwicklung nicht mehr durchgesetzt werden können, und wie z.B. im Bereich der Theodor-Heuss-Schule auch nicht mehr durchgesetzt werden sollen.

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 12270/1 plant ein Investor ein zeitgemäßes Gebäude für Wohn- und Geschäftsnutzung zu erstellen, dabei soll dem Gedanken der innerstädtischen Nachverdichtung Rechnung getragen werden.

An der Stelle sieht der Bebauungsplan trotz des aufstehenden Gebäudes eine Grün-

fläche vor, nach bestehendem Baurecht könnte dort also ein Neubau nicht erstellt werden.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass eine Grünfläche an der Stelle in Anbetracht der Umgebungsbebauung und der Freibereiche um Kirche, Kindergarten und Schule der Maßgabe der Innenentwicklung widerspricht, und steht deshalb der geplanten Investition positiv gegenüber. Um Baurecht zu schaffen, bestehen hier grundsätzlich 2 Möglichkeiten:

Das Grundstück kann per vorhabensbezogenem Bebauungsplan baureif gemacht werden, die Alternative wäre den Bebauungsplan partiell aufzuheben, was ein Gebiet nach § 34 BauGB zur Folge hätte.

Zur Entscheidung sind folgende Aspekte abzuwägen:

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan regelt lediglich ein Einzelvorhaben, wohingegen die teilweise Aufhebung eine bauliche Nutzung für einen größeren Bereich entsprechend der Umgebungsbebauung möglich macht.

Eine entstehende Neubebauung muss sich im unbeplanten Innenbereich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen, weitergehende Vorgaben wie z.B. überbaubare Grundstücksfläche oder Gestaltungsvorschriften können nicht gemacht werden. Bei der im Gebiet vorherrschenden Bebauung mit urbanem Charakter bestehen bei der Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses keine Bedenken bezüglich einer dem Stadtbild abträglichen Bebauung.

Die Verwaltung empfiehlt daher den Bebauungsplan „Unteres Tor“ teilweise aufzuheben.

Die entstehenden Kosten sollen dem Investor entsprechend seinem Flächenanteil im Plangebiet auferlegt werden, ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist in Vorbereitung.

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Tobias Schutz
Dezernatsleitung

Heinrich Lumpp
Amtsleiter

Anlage/n:

1. Abgrenzungsplan
2. Abgrenzungsplan mit gültigem Bebauungsplan