

# Beschlussvorlage

**Nr. GR/083/2016**

Aktenzeichen	621.4119	Datum: 27.06.2016
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Tobias Schutz	Tel.: 07261 404-370

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ausschuss für Technik und Umwelt	Vorberatung	12.07.2016	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	25.07.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand:

## **Bebauungsplan "Wiesental", 1. Änderung in Sinsheim; hier: Aufstellungsbeschluss**

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesental“ in Sinsheim. Maßgeblich ist der Abgrenzungsplan vom 28.06.2016.

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

---

**Sachverhalt:**

Für die bisher geplanten städtebaulichen Maßnahmen des Wiesentals als Bestandteil des Erneuerungsgebiets „Wiesental/ Innenstadt Ost“ wird aufgrund vielfältiger Planungen eine Änderung des Bebauungsplans „Wiesental“ notwendig.

In einem Koordinierungsgespräch am 24.03.2016 aller beteiligten Fachplaner und der Stadtverwaltung wurden potentielle Möglichkeiten und Konflikte der städtebaulichen Entwicklung besprochen. Die Runde kam zu folgendem Ergebnis:  
Nach Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahmen kann eine weitere, angemessene bauliche Entwicklung in Innenstadtnähe ermöglicht werden, da der Bereich bei Hochwasserereignissen (HQ 100) nicht mehr überflutet wird.

Die heute schon notwendige Entflechtung bzw. Neuordnung der Nutzungen zur Konfliktvermeidung, insbesondere hinsichtlich Lärm, Verkehr und ruhendem Verkehr machen grundsätzlich städtebauliche Überlegungen über die bisher betrachteten Bereiche hinaus erforderlich.

Daher wurde im Rahmen des städtebaulichen Erneuerungsprogramms seitens der Stadtverwaltung das Planungsbüro Piske aus Ludwigshafen beauftragt (förderfähige Planungskosten), drei alternative städtebauliche Entwürfe für einen Masterplan zu erstellen. Diese lagen Anfang Juni 2016 vor.

Die Entwurfsalternativen erkannten einerseits die besondere Bedeutung des Wiesentals als Sport-, Bewegungs- und Erholungsbereich, andererseits als Frischluftzufuhrzone und zur Hochwasserrückhaltung im Wiesentalspolder. Alle Entwürfe zeigen auch auf, dass eine innenstadtnahe Weiterentwicklung des heute schon bestehenden urbanen Wohnraums für unterschiedliche Nutzergruppen möglich ist. Darüber hinaus enthalten sie Lösungsansätze der Verkehrsführung/ Parkplätze.

In allen Entwürfen wurde jedoch deutlich, dass die Lage des Fußballplatzes östlich des Stadiongebäudes eine sinnvolle Verkehrsentslastung der Innenstadt (insbesondere der Friedrichstraße) und optimale Zuordnung öffentlicher Einrichtungen und privater Wohnnutzung (Konflikt Lärm) auf Dauer unmöglich macht.

Zu diesem Zeitpunkt war bereits mit der Sanierung des Fußballplatzes, gefördert von der Dietmar-Hopp-Stiftung, begonnen. Um mit der Sportplatzsanierung keine Fakten zu schaffen, die auf sehr lange Zeit nicht mehr rückgängig gemacht werden können, wurden seitens der Stadtverwaltung die ersten Maßnahmen am Sportplatz in Absprache mit der Dietmar-Hopp-Stiftung gestoppt. Abgesehen von reinen Rückbauarbeiten entstand hierbei kein Schaden.

Der städtebauliche Entwurf der Alternative Nr. 3 wurde mit Einbeziehung der östlichen Sportplatzfläche im Anschluss weiterverfolgt (Alternative 3a), da hier eine optimale Nutzungszuordnung erreichbar wird.

Eine mögliche Verschiebung des Schwimmbadparkplatzes/ Festplatzes nach Westen in Verbindung mit einer Option „Hallenneubau“ führt zu überzeugenden Synergien.

Im Erneuerungsgebiet Wiesental/ Innenstadt Ost bietet sich zudem auch die Chance, zur verkehrlichen Entlastung des Kreuzungsbereichs der Friedrichstraße/ Schwimmbadweg alternative Anbindungen an die B39 zu überprüfen.

Die Verlagerung der Sportplatzfläche ließe an dieser Stelle eine klarere Wegeführung und Hierarchisierung der Verkehrsflächen zu.

Derzeit wird geprüft, ob eine Verlagerung des Sportplatzes westlich des Stadiongebäudes machbar ist, ohne den Flugsport einzuschränken.

Weiterhin sind Grundstücksfragen mit dem im Gebiet liegenden Privateigentümern zu vertiefen.

In jedem Falle werden die Themen Verkehr und Lärm intensiv zu prüfen sein. Das Büro Fritz GmbH, Beratende Ingenieure aus Einhausen hat schon mit der Untersuchung der Lärmverträglichkeit der geplanten Nutzungen begonnen. Eine auf das Gebiet bezogene Verkehrsanalyse soll darüber hinaus noch beauftragt werden.

Die Stadtverwaltung schlägt vor, einen Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesental“ zu fassen, um zeitnah die geplanten Nutzungen bauplanungsrechtlich zu sichern.

---

Jörg Albrecht  
Oberbürgermeister

---

Tobias Schutz  
Dezernatsleitung

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan Bebauungsplan „Wiesental“, 1. Änderung vom 28.06.2016
2. Varianten 1,2,3 und 3a