



Große Kreisstadt

**Sinsheim**

Rhein-Neckar-Kreis

# Teilaufhebung des Bebauungsplans „Unteres Tor“

Gemarkung Sinsheim

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 24.01.2017

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Plangebiet – Lage, Größe, Bestand und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>2</b>
3.1	Flächennutzungsplanung	2
3.2	Raumordnung	3
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Ziele und Zweck der Aufhebung</b>	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b>Aufhebungsverfahren</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Verkehr und Entsorgung</b>	<b>4</b>
<b>7.</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>4</b>
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht gem. § 2a BauGB</b>	<b>5</b>
8.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	5
8.2	Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze	5
8.3	Bestandsaufnahme	5
8.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Planungsaufhebung)	6
8.5	Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft / Bilanzierung	6
8.6	Zusammenfassung	6
<b>9.</b>	<b>Kosten</b>	<b>7</b>

## 1. Plangebiet – Lage, Größe, Bestand und räumlicher Geltungsbereich

Der aufzuhebende Teilbereich des Bebauungsplanes "Unteres Tor", liegt innerhalb der Kernstadt von Sinsheim im Bereich "Karl-Wilhelmi-Straße" - "Hauptstraße" - "Unteres Tor". Der Aufhebungsbereich befindet sich nördlich der Hauptstraße und südwestlich der Theodor-Heuss-Schule und der Pfarrkirche St. Jakobus und hat eine Größe von ca. 0,9 ha. Details zur Abgrenzung können dem nachstehenden Lageplan entnommen werden.



Abb. 1: Lageplan mit Aufhebungsbereich

Der Aufhebungsbereich ist im südöstlichen Teil mit größeren Wohn-Geschäftshäusern bzw. einem Wohnhaus bebaut. Dahinter befinden sich eine brachliegende Grundstücksfläche und ein großer Parkplatz. Der nordwestliche Teilbereich besteht aus einer großen Parkplatzfläche, einer grasbewachsenen und gehölzbestandenen Baulücke und Wohnbebauung.

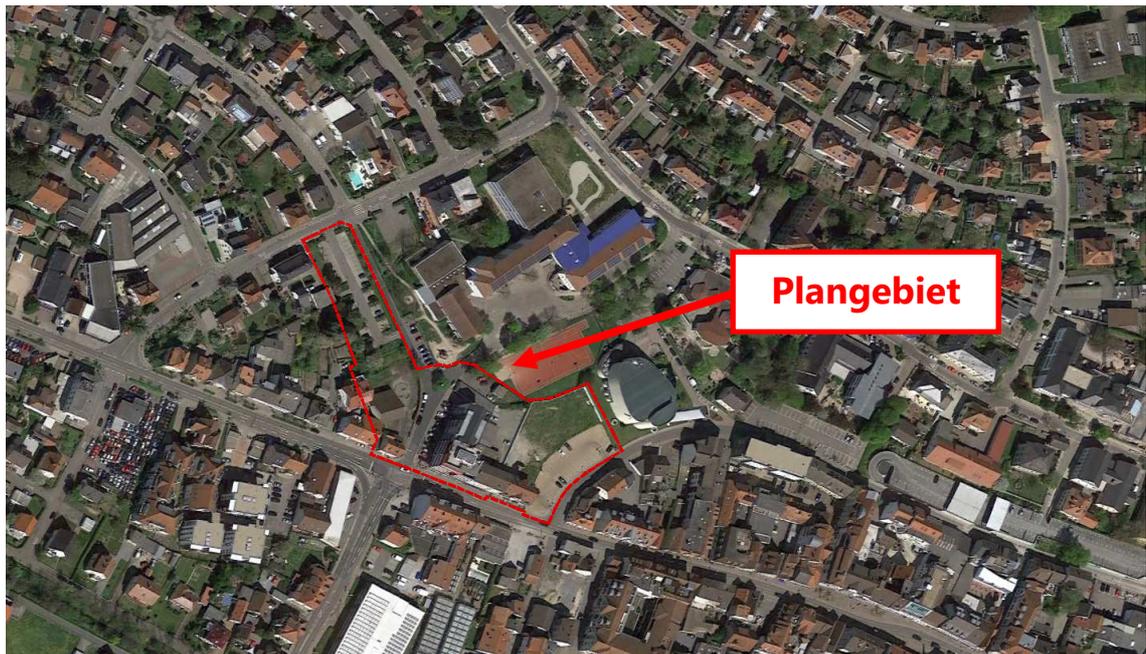


Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet (Quelle: Google Maps, 2016)

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Unteres Tor“ wurde am 08.07.1968 durch das Landratsamt genehmigt und damit rechtskräftig.

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1 Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vVG Sinsheim - Angelbachtal - Zuzenhäuser ist der Planbereich der Bebauungsplan-Teilaufhebung z.T. als gemischte Baufläche sowie als Grünfläche / Parkfläche dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Norden ist als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Die derzeitige Nutzung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Mit der Aufhebung dieses Teilbereichs des Bebauungsplanes ist der Geltungsbereich aufgrund der Bestandsnutzungen nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dem Entwicklungsgebot wird somit Folge geleistet.

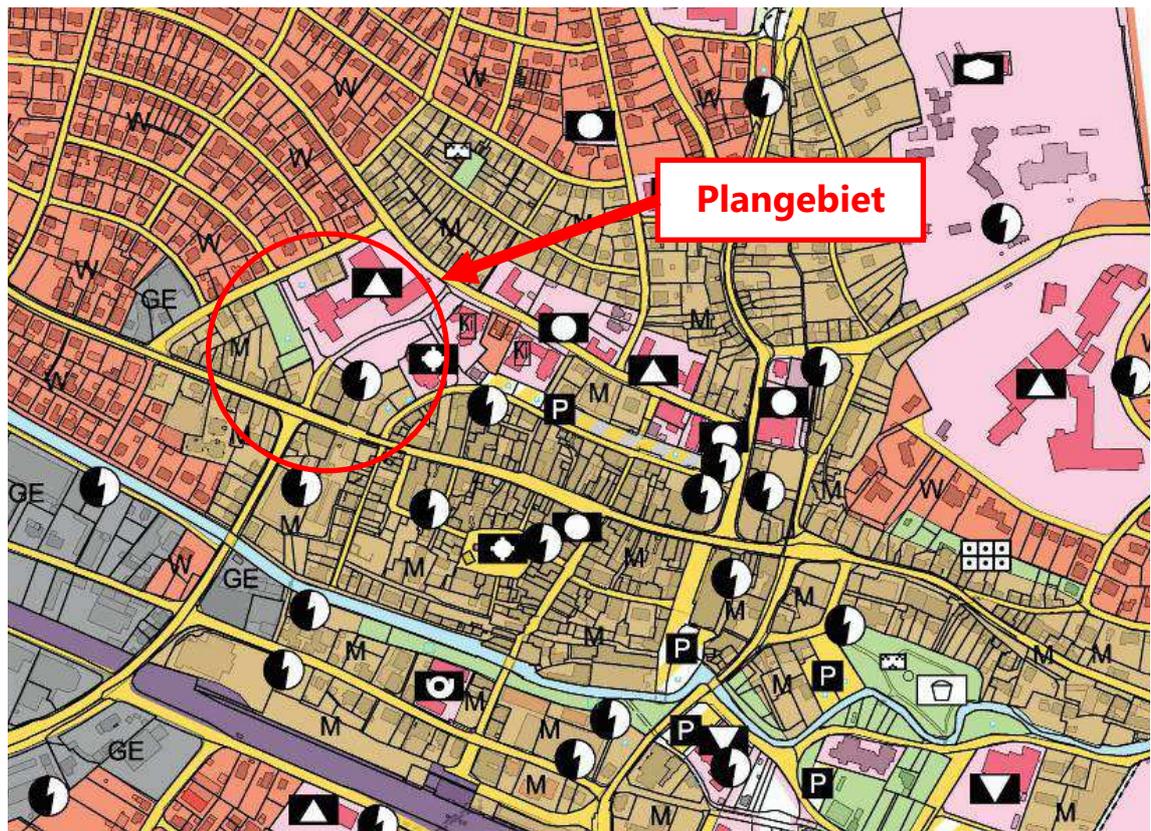


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der vVG Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen (06.07.2006), (Quelle: Stadt Sinsheim, Darstellung unmaßstäblich)

### 3.2 Raumordnung

Das Aufhebungsgebiet liegt gemäß dem rechtskräftigen Einheitlichen Regionalplan „Rhein-Neckar“ von 2013 im Bereich „Siedlungsfläche Wohnen“. Gemäß den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung zu Wohnbauflächen (s. Punkt 1.4) soll sich die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen an flächensparenden Siedlungskonzepten orientieren. Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen und verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken oder Brachflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotentialen zu nutzen.

Die Planaufhebung und Zuordnung des Bereichs zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB widerspricht somit nicht den Zielen der Raumordnung.

## 4. Städtebauliche Ziele und Zweck der Aufhebung

Durch Entwicklungen, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahr 1968 nicht absehbar waren, wurde der Bebauungsplan "Unteres Tor" in Sinsheim an einigen Stellen ausgehöhlt, sodass damalige 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 dieser Stelle sieht der bisher gültige Bebauungsplan trotz des bestehenden Gebäudes eine Grünfläche vor. Nach bestehendem Baurecht könnte dort also kein Neubau errichtet werden.

Der Bebauungsplan wird gemäß der städtebaulichen Zielsetzung einer Nachverdichtung deshalb partiell aufgehoben und das Areal dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet. Somit wird eine bauliche Nutzung für einen größeren Bereich möglich gemacht und nicht nur Baurecht für ein Einzelvorhaben geschaffen, wie es ein vorhabensbezogener Bebauungsplan zur Folge hätte.

## **5. Aufhebungsverfahren**

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB. Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Bebauungspläne, die im Regelverfahren aufgestellt wurden, müssen auch im Regelverfahren aufgehoben werden. Die Aufhebung ist "actus contrarius" zur Aufstellungssatzung des jeweiligen Bauleitplanes.

Diese Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss hierzu erfolgte am 12.04.2016 durch den Gemeinderat der Stadt Sinsheim.

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt die Beurteilung von Vorhaben gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

## **6. Verkehr und Entsorgung**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird weder die heutige Verkehrssituation noch die bestehende Ver- und Entsorgung verändert. Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sind von der Planaufhebung nicht betroffen.

## **7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Aufhebung des Bauleitplans und die Schaffung von Baurecht nach § 34 BauGB findet im Plangebiet kein Eingriff statt. Das Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich im vorliegenden Aufhebungsverfahren ist somit nicht gegeben.

## **8. Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

### **8.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 soll aufgrund der abweichenden bestehenden städtebaulichen Struktur und insbesondere mit dem Ziel, der innerstädtischen Nachverdichtung nachzukommen, aufgehoben werden.

### **8.2 Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze**

Entsprechend des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen die Möglichkeiten der Nachnutzung und der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen, um die Bodenversiegelung zu begrenzen. Für Bebauungspläne ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich. Durch die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird zukünftig Baurecht nach § 34 BauGB geschaffen.

### **8.3 Bestandsaufnahme**

#### **Schutzgut Mensch**

Durch die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

#### **Schutzgut Boden**

Planungsrechtlich findet durch die Teilaufhebung ein Eingriff statt, da der bisher rechtskräftige Bebauungsplan für die Fläche im Nordwesten eine Grünfläche bzw. einen Spielplatz ausweist. Allerdings ist in Bezug auf die Bestandssituation durch die Teilaufhebung jedoch nicht mit einer Eingriffswirkung zu rechnen, da das Plangebiet in weiten Teilen bereits bebaut bzw. versiegelt und auch die festgesetzte Grün-/Spielplatzfläche im Bestand als Parkfläche bereits fast vollständig versiegelt ist. Ein Eingriff in das Schutzgut Boden findet somit nicht statt.

#### **Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser**

Planungsrechtlich findet durch die Teilaufhebung ein Eingriff statt, da der bisher rechtskräftige Bebauungsplan für die Fläche im Nordwesten eine Grünfläche bzw. einen Spielplatz ausweist. In Bezug auf die Bestandssituation verschlechtert sich die Situation durch die Teilaufhebung jedoch nicht, da das Plangebiet in weiten Teilen bereits bebaut bzw. versiegelt und auch die festgesetzte Grün-/Spielplatzfläche im Bestand als Parkfläche bereits fast vollständig versiegelt ist. Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

#### **Schutzgut Klima und Luft**

Aufgrund der Innenbereichslage sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes keine Veränderungen des Schutzguts Klima und Luft zu erwarten. Für das Schutzgut Luft/Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historischen gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen. Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Das Plangebiet wird als weitgehend versiegelte Fläche gewertet. Die innerstädtische Lage des Plangebietes und die bestehende Vegetation lassen in der Gesamtbetrachtung keine Wechselwirkungen mit Kleinbiotopen der Umgebung erwarten, wenn eine weitergehende Nutzung der Grundstücke erfolgt.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die Planaufhebung erfolgt kein Eingriff in das Landschaftsbild.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden für das Plangebiet keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern festgestellt.

## **8.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Planungsaufhebung)**

Bei Nichtdurchführung der Planung (Planungsaufhebung) besteht für das gesamte Plangebiet Baurecht nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1968, sodass bei Nichtdurchführung der Planung (Planungsaufhebung) keine günstigere Eingriffsprognose gestellt werden kann.

## **8.5 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft / Bilanzierung**

Innerhalb des Plangebiets findet planungsrechtlich ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. In Bezug auf die Bestandsituation sind jedoch durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans keine Eingriffe oder Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Ausgleichsbilanzierung wird daher nicht für erforderlich erachtet.

## **8.6 Zusammenfassung**

In Bezug auf das bestehende Planungsrecht (teilweise Grünfläche) ergäbe sich eine theoretische Eingriffswirkung. Da das Plangebiet jedoch im Bestand weitestgehend bebaut bzw. versiegelt ist, ist der tatsächliche Eingriff so gering zu bewerten, dass kein Ausgleich erforderlich ist.

## 9. Kosten

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Unteres Tor“ in Sinsheim entstehen über die Aufwendungen für das Planaufhebungsverfahren hinaus keine weiteren Kosten. Die entstehenden Kosten sollen dem zukünftigen Investor des geplanten Bauvorhabens entsprechend seinem Flächenanteil im Plangebiet auferlegt werden. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Aufgestellt:

Sinsheim, den

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein - Lysiak - Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**