



Große Kreisstadt

**Sinsheim**

Rhein-Neckar-Kreis

## Aufhebung Bebauungsplan

# "Oberer Renngrund - 2. Änderung"

Gemarkung Reihen

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 27.04.2017

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 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>5</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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oberer Renngrund - 2. Änderung" liegt am östlichen Ortsrand von Reihen im Gewerbegebiet "Oberer Renngrund", östlich der Bahnstrecke Sinsheim - Eppingen, unweit südlich der Autobahnanschlussstelle Sinsheim-Steinsfurt der A6. Das Plangebiet befindet sich an der Einmündung des Redoutenwegs in die Straße "Oberer Renngrund".



Abb. 1: Lageplan mit Aufhebungsbereich (Quelle: IFK-Ingenieure)

Auf dem Gelände des Aufhebungsbereiches befindet sich der nicht fertiggestellte Rohbau eines Krematoriums. Die übrige Fläche stellt sich als brachliegende gehölzbewachsene Freifläche dar.

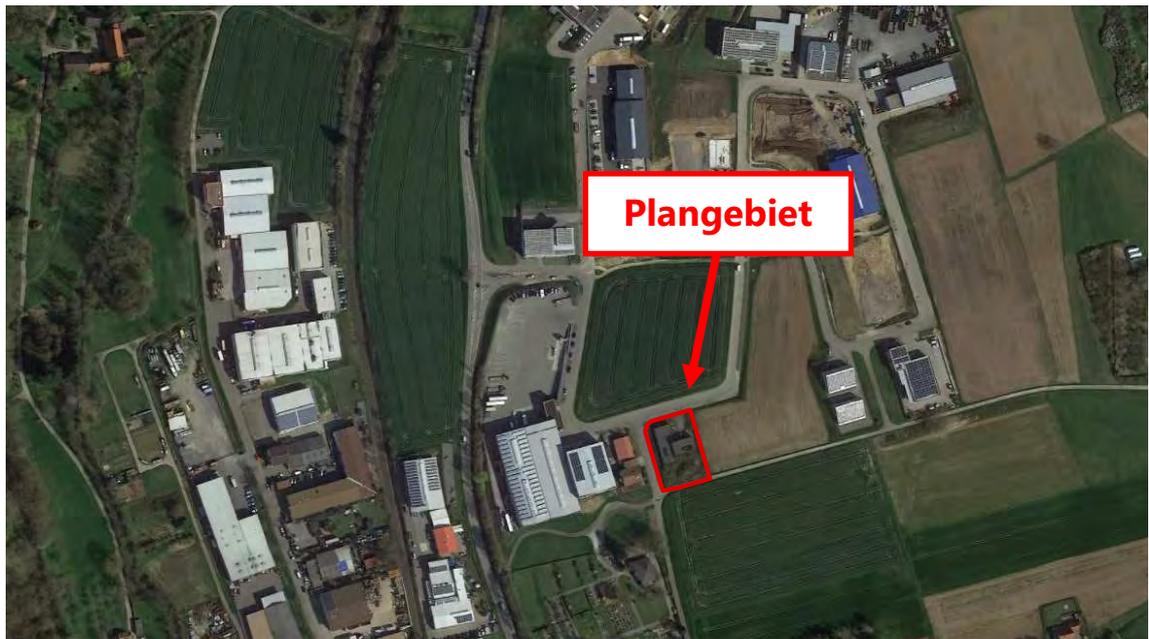


Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet (Quelle: Google Maps, 2016)

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan "Oberer Renngrund" in Sinsheim/ Reihen ist seit 3. Mai 2002 rechtskräftig. Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 01.09.2011 durch Veröffentlichung rechtskräftig.

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1 Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vVG Sinsheim - Angelbachtal - Zuzenhäuser ist der Planbereich der Bebauungsaufhebung als Sonderbaufläche: mit Zweckbestimmung Feuerbestattungsanlage (Krematorium) ausgewiesen.

Die derzeitige Festsetzung des Bebauungsplans entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Nach der Aufhebung ist der Flächennutzungsplan an die dann gültige GE-Gebietsausweisung der 1. Änderung anzupassen (s. Kapitel 5).

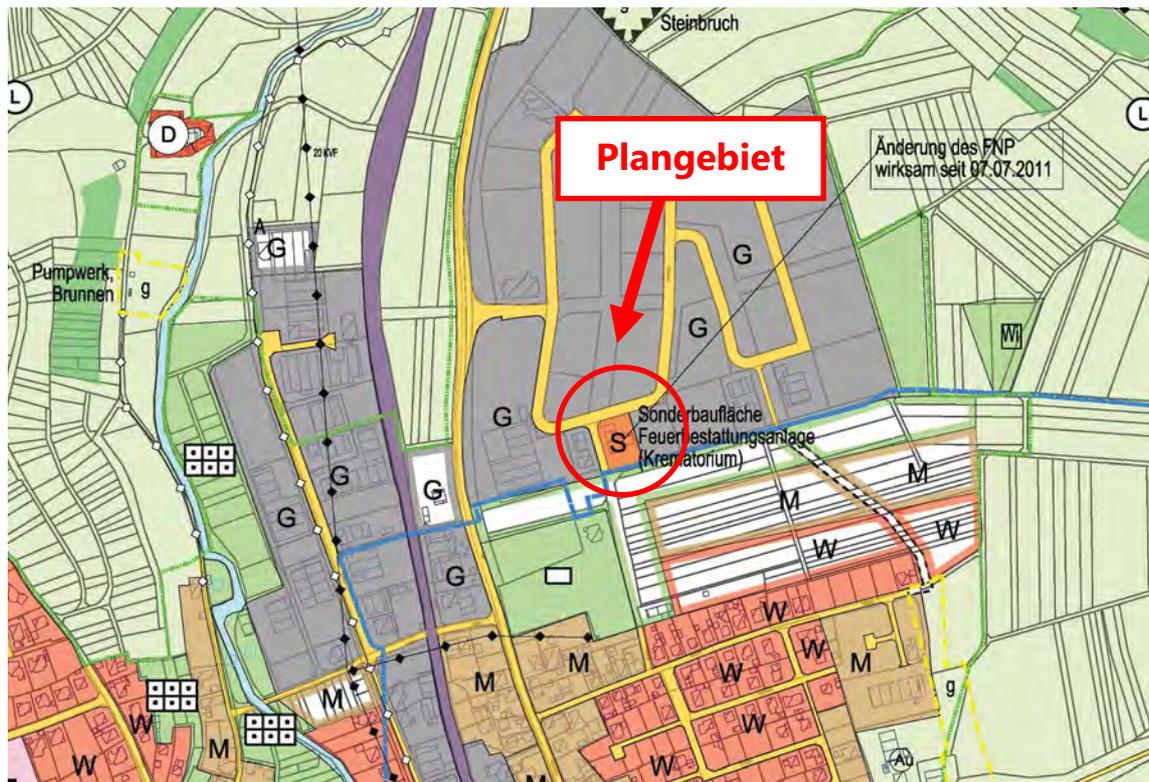


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der vVG Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen (06.07.2006), (Quelle: Stadt Sinsheim, Darstellung unmaßstäblich)

### 3.2 Raumordnung

Der Planbereich liegt gemäß dem rechtskräftigen Einheitlichen Regionalplan „Rhein-Neckar“ von 2013 im Bereich „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“. Durch die Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes gelten für das Areal wieder die Festsetzungen der 1. Änderung, d.h. die Fläche gilt wieder als Gewerbegebiet (GE). Die Planaufhebung und die erneute Einstufung als GE-Fläche widersprechen somit nicht den Zielen der Raumordnung.

## 4. Städtebauliche Ziele und Zweck der Aufhebung

Der Aufhebungsbereich wurde zunächst innerhalb des Bebauungsplanes "Oberer Renngrund" als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) festgesetzt. Um die Ansiedlung einer Spedition zu ermöglichen, wurde eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Im Zuge dieser 1. Änderung wurde die Fläche als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Um dort schließlich Baurecht für eine Feuerbestattungsanlage (Krematorium) zu schaffen, wurde die 2. Änderung durchgeführt und die Fläche als Sondergebiet „Feuerbestattungsanlage (SO)“ festgesetzt. Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde juristisch überprüft und als rechtswidrig beurteilt. Um die Fläche im Gewerbegebiet wieder allgemein für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stellen zu können, soll diese 2. Änderung des Bebauungsplans jetzt aufgehoben und das Areal damit wieder als GE-Gebiet eingestuft werden.

## 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 Aufhebung des Bebauungsplanes wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss hierzu erfolgte am 26.01.2016 durch den Gemeinderat der Stadt Sinsheim.

Nach der Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplans gelten für den Planbereich wieder die Festsetzungen des Bebauungsplans "Oberer Renngrund - 1. Änderung". Danach erfolgt die Einstufung als Gewerbegebiet (GE) mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

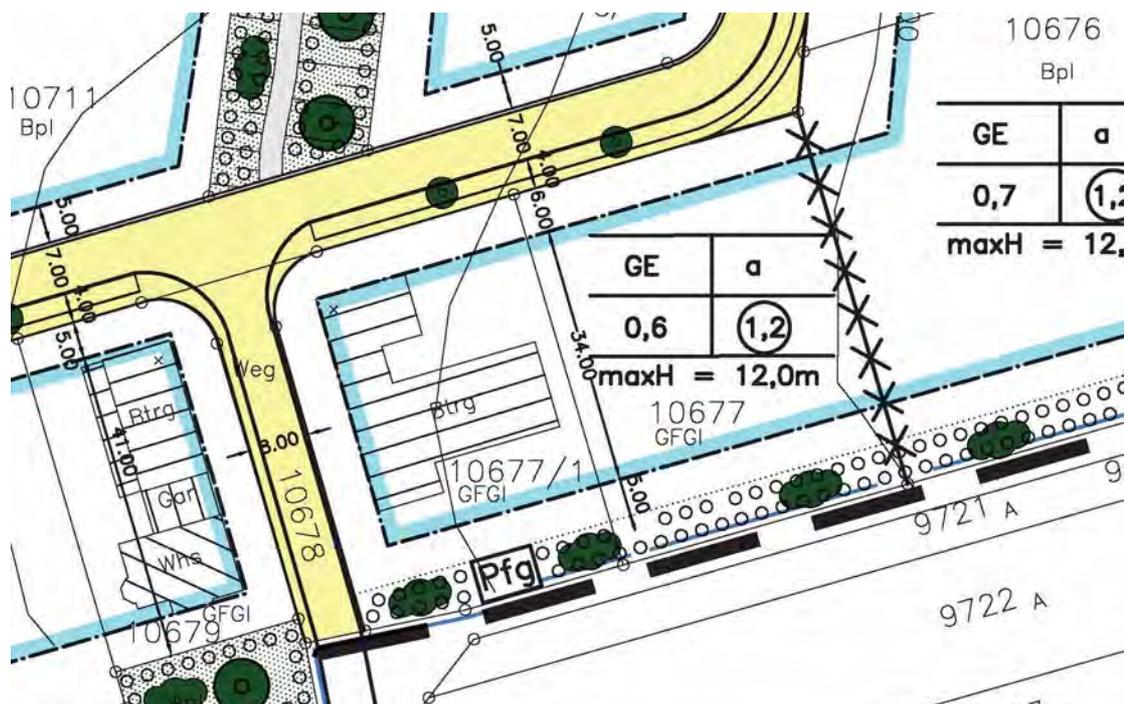


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Oberer Renngrund - 1. Änderung", (Quelle: Stadt Sinsheim, Darstellung unmaßstäblich)

## 6. Verkehr und Entsorgung

Durch die Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplans werden weder die heutige Verkehrssituation noch die bestehende Ver- und Entsorgung berührt. Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sind von der Planaufhebung nicht betroffen.

## 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplans 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 Bebauungsplan "Oberer Renngrund - 2. Änderung" mit Rechtskraft vom 01.09.2011 soll, aus Gründen der Rechtssicherheit und um auf dem Grundstück eine allgemeine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, 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 Aufhebung des Bebauungsplans "Oberer Renngrund - 2. Änderung" gelten zukünftig wieder die Festsetzungen der 1. Änderung. Die Festsetzungen bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung und damit dem Umfang einer möglichen Versiegelung bleiben gleich.

### 8.3 Bestandsaufnahme

#### Schutzgut Mensch

Durch die Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

#### Schutzgut Boden

In Bezug auf das bestehende Planungsrecht findet kein Eingriff statt. Da die Fläche viele Jahre ungenutzt blieb, waren Teile des Planbereichs unversiegelt und es hat sich in großen Teilen um die Bebauung Ruderalvegetation gebildet. Durch die Aufhebung der 2. Änderung ist jedoch kein Eingriff in das Schutzgut Boden im planungsrechtlichen Sinne zu erwarten.

#### Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser

In Bezug auf das bestehende Planungsrecht findet kein Eingriff statt. Da die Fläche viele Jahre ungenutzt blieb, waren Teile des Planbereichs unversiegelt und es hat sich in großen Teilen um die Bebauung Ruderalvegetation gebildet. Durch die Aufhebung der 2. Änderung ist jedoch kein Eingriff in das Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser in planungsrechtlichem Sinne zu erwarten. Es ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes und der bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Oberer Renngrund - 1. Änderung" sind keine Veränderungen des Schutzgutes 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 sonstige 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.

In Bezug auf das bestehende Planungsrecht ist kein Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die Planaufhebung erfolgt kein Eingriff in das Landschaftsbild.

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

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans "Oberer Renngrund - 2. Änderung" 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 Plangebiet Baurecht nach den Festsetzungen des Bebauungsplans "Oberer Renngrund - 2. Änderung", sodass bei Nichtdurchführung der Planung (Planungsaufhebung) keine günstigere Eingriffsprognose gestellt werden kann.

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

Innerhalb des Plangebietes findet in planungsrechtlichem Sinne kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Auch in Bezug auf die Bestandsituation sind durch Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Eingriffe oder Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Ausgleichsbilanzierung wird daher nicht für erforderlich erachtet.

## **8.6 Zusammenfassung**

Im Vergleich zwischen bisherigem und neuem Planungsrecht ergibt sich keine Eingriffswirkung. Auch in Bezug auf die Bestandsituation mit der bereits bestehenden Überbauung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die einen Ausgleich erforderlich machen.

## 9. Kosten

Es entstehen über die Aufwendungen für das Planaufhebungsverfahren hinaus keine weiteren Kosten.

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)**