

Beschlussvorlage

Nr. GR/003/2018

Aktenzeichen	621.4119	Datum: 20.12.2017
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ausschuss für wichtige Angelegenheiten der Kernstadt	Vorberatung	18.01.2018	öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	Vorberatung	23.01.2018	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	30.01.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wiesental", 2. Änderung hier: Aufstellungsbeschluss

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wiesental 2. Änderung“ (ehemaliges Hallenbadareal) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachverhalt:

Der Investor UP Urbane Projekte GmbH aus Sinsheim möchte die privaten Flurstücke Nr. 12348, 12349/1 im Bereich des ehemaligen Hallenbads an der Straße „Am Ilvesbach“ zeitnah bebauen. Die Brachfläche des ehemaligen Hallenbadareals liegt im Plangebiet des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Wiesental 1. Änderung“. Derzeit rechtskräftig ist der Bebauungsplan „Freizeitzentrum Wiesental“ von 1978, der in diesem Bereich noch die Nutzung Hallenbad und Grünanlage festgesetzt.

Die bisherigen kulturellen, sozialen und sportlichen Einrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft sollen nun auf der Brache um eine private Kindertagesstätte, Tagespflege, Sozialberatung und um Büroräume ergänzt werden. Zusätzlich sollen Wohnungen im Obergeschoss die hohe Nachfrage nach attraktivem innerstädtischem Wohnraum entlasten. Die Kindertagesstätte muss im Dezember 2018 aus ihrem bisherigen Domizil ausziehen.

Ein zeitlich schneller Verfahrensablauf für den Bebauungsplan „Wiesental 1. Änderung“ ist jedoch aufgrund der hemmenden Rahmenbedingungen zu Themen, wie noch bestehendes Hochwasserrisiko, Flugsicherheit und Verkehrserschließung, nicht zu erwarten. Hier sind noch Untersuchungen durchzuführen und Entscheidungen vorzubereiten.

Daher schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor, schon im Vorfeld den betroffenen Teilbereich als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB planungsrechtlich zu sichern. Um potentielle Konflikte, insbesondere bei der Erschließung und durch Lärmimmissionen, im Vorfeld zu betrachten und ggf. zu vermeiden, sollen die Flurstücke Nr. 12349 (Wohnmobil-Stellplatz) in Verbindung mit einem Teil des städtischen Flurstücks Nr. 12342 (Freibadvorplatz) gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in das Plangebiet des Bebauungsplans „Wiesental 2. Änderung“ einbezogen werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung, also ohne eigenes Verfahren, entsprechend zu ändern.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wiesental 2. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB eingestuft. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche ist mit rund 5.617 m² deutlich kleiner als 20.000 m². Die geplante Nutzung ist nicht UVP-pflichtig. Das artenschutzrechtliche Gutachten, welches für den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wiesental 1. Änderung“ am 14.08.2017 erstellt wurde, bestätigt zudem, dass keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten vorliegt. Ein Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Tobias Schutz
Dezernatsleitung

Sebastian Falke
Amtsleiter

Anlagen:

1. Lageplan
2. Abgrenzungsplan