

Beschlussvorlage

Nr. GR/079/2018

Aktenzeichen	621.731.1	Datum: 26.06.2018
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ausschuss für Technik und Umwelt	Vorberatung	10.07.2018	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	23.07.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Erhaltungssatzung "Gartenstadt / Osterweiterung Gartenstadt" hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat wägt die während der Offenlage eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen zum Satzungsentwurf ab und beschließt die Erhaltungssatzung „Gartenstadt / Osterweiterung Gartenstadt“ in der Kernstadt gemäß § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim hat am 31.01.2017 in öffentlicher Sitzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der historischen Gartenstadt und seiner ersten Erweiterung nach Osten die Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB beschlossen. Aufgrund der Ergebnisse der darauffolgenden fachlichen Untersuchung hat der Gemeinderat am 15.05.2018 den Geltungsbereich der Satzung verändert. Innerhalb des Satzungsgebiets bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der besonderen Genehmigung, selbst dann, wenn das Vorhaben normalerweise verfahrensfrei wäre.

Zur städtebaulichen Beurteilung von Bau- und Sanierungsvorhaben dienen zukünftig die der eigentlichen Satzung angehängten Regelungen und die Begründung. Baumaßnahmen, die nicht den im Anhang der Satzung dargelegten städtebaulichen Regelungen für das Satzungsgebiet entsprechen, dürfen gemäß § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB verweigert werden.

Mit einer verkürzten förmlichen Offenlage des Satzungsentwurfs inkl. Regelungen und Begründung vom 04.06.2018 - 19.06.2018 wurde die bisherige umfassende Beteiligung von Eigentümern und Bürgern um die Ansprache über den Stadtanzeiger ergänzt. Zwei Stellungnahmen gingen in diesem Zeitraum ein. Geprüft wurde zudem die im Gemeinderat am 15.05.2018 angesprochene städtebauliche Relevanz von Stein- und Kiesgärten. Die daraufhin durchgeführte Konkretisierung der Regelungen und Begründung im vorliegenden Satzungsentwurf vom 26.06.2018 betrifft die Themen „Nachverdichtung“ oder „Bauen in 2. Reihe“, „Nebengebäude in der Vorgartenzone“ und „Grünanlage“.

Die Nachverdichtung durch eine Bebauung in einer zweiten Baureihe soll durch die Erhaltungssatzung ausgeschlossen werden. Die rückwärtige Bebauung würde zu einer deutlichen Überformung der klaren Erschließungsstruktur und damit zu einer ganz wesentlichen Beeinträchtigung der stadträumlichen Struktur führen.

Der Erhalt dieser städtebaulichen Struktur mit den großen zusammenhängenden Gärten bzw. Grünanlagen ist das zentrale städtebauliche Ziel für das Satzungsgebiet „Gartenstadt / Osterweiterung Gartenstadt“. Daher empfiehlt das Fachamt selbst eine von der Straße „Am Friedhof“ erschließbare Bebauung in den Hausgärten der General-Sigelstraße nicht zuzulassen.

Im Sinne der Erhaltungssatzung sollen die charakteristischen Gartenzonen soweit als möglich erhalten werden. Die Vorgartenzone soll regelmäßig daher nur maximal zur Hälfte durch Stellplätze, Zufahrten und Zuwege in Anspruch genommen werden dürfen. Auch bauliche Anlagen, wie Garagen, Carports und Schuppen, würden je nach Anordnung und Kubatur das durch die Vorgärten geprägte, städtebaulich wirksame Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums beeinträchtigen. Deshalb soll ihr Standort hinter der Gebäudeflucht zurückbleiben. Der bisherige Regelungsentwurf wurde um den Ausschluss von Nebengebäuden in der Vorgartenzone ergänzt.

Vorgärten und Hausgärten des Satzungsgebiets sind typischerweise gärtnerisch angelegte Grünflächen. Diese sollen aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen Wirkung im Gebiet als eine mit Pflanzen überwiegend überschirmte Fläche (Ziergarten, Nutzgarten oder Rasenfläche) erhalten bleiben oder bei Neugestaltung entsprechend angelegt werden. Unbepflanzte oder kaum bepflanzte Schotter- und Kiesflächen sollen nicht zugelassen werden. Dahingehend wurde der bisherige Regelungsentwurf und die Begründung konkretisiert.

Für Teilflächen, die für eine andere zulässige und tatsächliche Verwendung benötigt werden (z.B. Kinderspielplatz, Wäschetrockenplatz, Zuwege und Zufahrten, Stellplätze), gilt diese Einschränkung nicht.

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Tobias Schutz
Dezernatsleitung

Sebastian Falke
Amtsleiter

Anlagen:

1. Erhaltungssatzung Gartenstadt / Osterweiterung Gartenstadt, inklusive Regelungen und Begründung, Stand 26.06.2018
2. Anlage zur Erhaltungssatzung Gartenstadt / Osterweiterung Gartenstadt, Analysepläne Nr. 1-11, Stand 03.05.2018