

# Beschlussvorlage

**Nr. GR/058/2021**

Aktenzeichen	621.4143	Datum: 07.07.2021
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Gemeinderat	Entscheidung	26.07.2021	öffentlich

## Beratungsgegenstand:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schulzentrum Nord" in Sinsheim nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 4 BauGB (im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB); hier: Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

## Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim stimmt der Aufstellung des Bebauungsplans „Schulzentrum Nord“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zu. Der Geltungsbereich umfasst die Vorhabenfläche und die Bestandsflächen des Schulzentrums, die gemäß 12 Abs. 4 BauGB einbezogen werden. Von der Durchführung eines Umweltberichts wird abgesehen. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Offenlage und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

---

## **Sachverhalt:**

Der Rhein-Neckar-Kreis beabsichtigt das Schulzentrum der berufsbildenden Schulen und Gymnasien mit einem Neubau der Steinsbergschule mit Steinsbergkindergarten für Kinder und Jugendliche mit einer kognitiven Beeinträchtigung zu erweitern. Das Vorhaben soll das Schulangebot des Rhein-Neckar-Kreises ergänzen, an einem Standort konzentrieren und Synergieeffekte ermöglichen, wie die gemeinsame Nutzung der technischen Infrastruktur oder die Weiterentwicklung des Schulzentrums zu einer durchgängigen, inklusiven Bildungsstätte.

Für die bauliche Ausgestaltung der geplanten Einrichtung am neuen Standort nördlich des Schulzentrums ist vom Rhein-Neckar-Kreis ein Architektenwettbewerb ausgelobt worden. Der aus dem Siegerentwurf weiterentwickelte Architektorentwurf ist Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Vorhabenplanung sieht ein ein- bis zweigeschossiges Gebäude mit begrüntem Flachdach für den Kindergarten und ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach und Photovoltaikanlagen für die Schule vor.

Die Neubauten sollen von einer nördlichen Erschließungsstraße (bisher Wirtschaftsweg zum Friedhof) ebenerdig über einen Vorplatz im nördlichen Bereich angefahren werden können. Zusätzlich kann der Vorplatz fußläufig über eine Treppenanlage und Rampe ausgehend vom bestehenden angrenzenden Parkplatz sowie über einen Weg westlich des Parkplatzes erreicht werden. Auf der Parkplatzebene erfolgt auch der Außenzugang zur Gymnastikhalle. Für die Außenanlagen der Gebäude werden neben Spielmöglichkeiten Grünflächen und Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Es wird ein Pietätsabstand von 10 m zum Friedhof eingehalten. Zur Pflege und Instandsetzung der Friedhofsmauer wird ein 3,50 m breites Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Sinsheim vorgesehen. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über einen Retentionskanal in die Regenwasserentwässerung des östlich angrenzenden Parkplatzes, der unterhalb des Hochwasserrückhaltebeckens in den Waidbach ableitet (Anlage 9).

Das Vorhaben und der Schulbestand werden aufgrund der gemeinsamen Zweckbestimmung und des räumlichen Zusammenhangs als Sachgesamtheit betrachtet („Schulzentrum Nord“). Um eine geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung zu fördern und mögliche Konflikte im Vorfeld zu lösen, werden die Flächen des Schulbestands in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schulzentrum Nord“ gemäß § 12 Abs. 4 BauGB miteinbezogen. Durch die Einbeziehung der bereits bebauten Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine substantziellen Veränderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung für den Bestand vorgenommen. Der Bestand wird jedoch planungsrechtlich erstmals festgeschrieben und gesichert. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schulzentrum Nord“ wird in Anlage 4 dargestellt.

Im vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Für das insgesamt 5,62 ha große Plangebiet wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, da die nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässige Grundfläche mit ca. 44.240 m<sup>2</sup> zwar unter 70.000 m<sup>2</sup>, jedoch über dem im Gesetz genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 liegt. Die Vorprüfung des Einzelfalls ergab, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. (Anlage 5)

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit darf von der Durchführung einer Umweltprüfung einschließlich eines Umweltberichts abgesehen werden. Dennoch sind die Verbotsvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Schutz von besonders und streng geschützte Arten zu beachten. Daher wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben, die im Vorhabenbereich streng geschützte Zauneidechsen und besonders geschützte Wildbienen nachweist. (Anlage 6) Die Um-

setzung notwendiger CEF-Maßnahmen für die vorgefundenen Zauneidechsen und die Umsiedlung von Wildbienen auf ortsnahe Ersatzflächen werden im Durchführungsvertrag geregelt. Die Ersatzhabitats müssen zum Zeitpunkt des Eingriffes funktionsfähig sein.

Durch den Neubau wird zusätzlicher Verkehr durch Beschäftigte der Steinsbergschule bzw. Kindergarten und durch Hol- und Bringdienste der Kinder in Pkw und Kleinbussen erzeugt. Zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit des Knotens Alte Daisbacher Straße / Erschließungsstraße und des nötigen Ausbaustandards wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Anlage 7). Durch das geplante Vorhaben werden insgesamt 260 Kfz-Fahrten im Nutzungszeitraum (6.00 Uhr – 18.00 Uhr) und 71 Kfz-Fahrten in der für die Bewertung maßgeblichen vormittäglichen Spitzenstunde erzeugt.

Das Gutachten betrachtet neben einer Prognose für das Jahr 2035 darüber hinaus auch den von der Stadt Sinsheim geplanten Vollanschluss der Alten Daisbacher Straße an die B 292 (Planfall Nordanbindung). Durch den Anschluss müssten die vorhandenen Stellplätze entlang der Alten Daisbacher Straße entfallen (ca. 80 Stellplätze). Bei der Beurteilung der Verkehrsbelastung wurde der Worst-Case mit der Verlegung der wegfallenden Stellplätze an die neue Erschließungsstraße angenommen. Das Gutachten wies selbst bei Verwirklichung der Nordanbindung für den Knoten Alte Daisbacher Straße / Erschließungsstraße eine sehr gute Leistungsfähigkeit nach. Probleme durch Rückstau werden nicht erwartet, auch wenn keine zusätzliche Linksabbiegerspur angeboten wird. Aufgrund einer sehr hohen Zahl an Linksabbiegern innerhalb der Spitzenstunden (94 Kfz/h in der vormittäglichen Spitzenstunde) wird jedoch zumindest ein überbreiter Fahrstreifen für die südlich Zufahrt empfohlen.

Der Ausbau des Wirtschaftsweges zu einer 6,50 m breiten Erschließungsstraße inklusive eines 1,50 m breiten Gehwegs wird als ausreichend eingeschätzt. Die geplante Entwicklung des Neubaus der Schule und des Kindergartens wird insgesamt aus verkehrlicher Sicht als gut verträglich eingestuft.

---

Jörg Albrecht  
Oberbürgermeister

---

Sebastian Falke  
Amtsleiter

Anlagen:

1. Anlage 1 \_Übersichtslageplan
2. Anlage 2 \_A1-A6 Festsetzungen VBB Schulzentrum Nord, Juni 2021
3. Anlage 3 \_B1-B3 Begründung VBB Schulzentrum Nord, Juni 2021
4. Anlage 4 \_B4 Geltungsbereich VBB Schulzentrum Nord, Juni 2021
5. Anlage 5 \_B5 Vorprüfung Einzelfall VBB Schulzentrum Nord, Juni 2021
6. Anlage 6 \_B6 Fachbeitrag Artenschutz, BIOPLAN LA, 22.10.2019
7. Anlage 7 \_B7 Fachbeitrag Verkehr, April 2021
8. Anlage 8 \_B8 Baugrunduntersuchung, Töniges GmbH, Juni 2020
9. Anlage 9 \_B9 Entwässerungsplanung, ENTEC GmbH, 23.04.2021