

Beschlussvorlage

Nr. GR/079/2021

Aktenzeichen	621.4240.8	Datum: 17.09.2021
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Gemeinderat	Entscheidung	04.10.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Heinzengrund,, in Sinsheim-Ehrstädt hier: Beschluss erneute Offenlage

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat beschließt eine erneute, verkürzte und beschränkte Offenlage des Bebauungsplans „Heinzengrund“ in Sinsheim-Ehrstädt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachverhalt:

Zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in der Gesamtstadt hat der Gemeinderat der Stadt Sinsheim am 19.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Heinzengrund“ nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13b BauGB (Vereinfachtes Verfahren) beschlossen. Das laufende Verfahren nach § 13b BauGB muss bis Ende 2021 abgeschlossen sein.

Die Abwägung aller vorgebrachten Einwendungen und Anregungen wurde in der Gemeinderatssitzung am 20.04.2021 vorgenommen. Der Zielkonflikt aus dem Regionalplan zum noch gültigen Einheitlichen Regionalplans (ERP) Rhein-Neckar (landwirtschaftlicher Vorrang) ist mit dem Zulassungsbescheid des Regierungspräsidiums vom 07.09.2021 gelöst (Anlage 7).

Am 15.09.2021 erfolgte zur Festlegung der Art der baulichen Nutzung in einem Baugebiet im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans „Bründel“ im Ortsteil Dühren, der auch nach § 13b BauGB entwickelt wird, eine Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe mit dem Verweis auf die neueste Rechtsprechung. Da die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplanentwurf „Bründel“ gleichlautend zum Bebauungsplan „Heinzengrund“ vorgenommen wurde, ist diese Stellungnahme auch für diesen von Bedeutung.

Grundsätzlich seien laut Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg (Beschluß vom 14.4.2020, 3 S 6/20) in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Berherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gänzlich auszuschließen, da mit diesen keine „Wohnnutzung“ begründet werde. Was unter „Wohnnutzung“ zu verstehen ist, ist allerdings im § 13b BauGB rechtlich nicht definiert.

Auch wenn beide Baugebiete der Schaffung von Wohnraum dienen, sollte ursprünglich im Ausnahmefall die Möglichkeit eröffnet werden, ein sonstiges nichtstörendes Gewerbe untergeordnet, z.B. in einzelnen Räumen der Wohngebäude, auszuüben, insbesondere für Berufsbilder, die nicht den Tatbestandsmerkmal der freien Berufe nach § 13 BauNVO erfüllen. Daher wurden im bisherigen Entwurf zum Bebauungsplan Heinzengrund sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässige Nutzung festgelegt und in der Begründung die Ausnahme erläutert. (Anlage 3 und Anlage 4, Stand 16.09.2021)

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung muss im Bebauungsplan „Heinzengrund“ die Art der baulichen Nutzung dahingehend geändert werden, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen werden. Der Gebietstyp bleibt nach Rücksprache mit der Oberen Baurechtsbehörde im Regierungspräsidium damit gewahrt.

Da durch die nachträgliche Änderung der Art der baulichen Nutzung die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine erneute Offenlage bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange notwendig. Diese kann, gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB, verkürzt auf 2 Wochen durchgeführt werden. Stellungnahmen können dann nur zu der Änderung – Ausschluss aller ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO - vorgebracht werden, da für alle anderen Festsetzungen die Abwägung zum Bebauungsplan „Heinzengrund“ bereits erfolgt ist. Sowohl das Ergebnis der Abwägung vom 20.04.2021 als auch die oben erläuterte Änderung der Art der Nutzung wurden in den aktuellen Entwurf eingearbeitet (Anlagen 1 - 6).

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Katharina Scherhag
Dezernentin

Sebastian Falke
Amtsleiter

Anlagen:

1. Übersichtslageplan
2. Planzeichnung (16.09.2021)
3. Textteil (16.09.2021)
4. Begründung (16.09.2021)
5. Voruntersuchung (VU) und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), BIOPLAN Landschaftsarchitekten (21.02.2021)
6. Entwässerungskonzeption, BIOPLAN Ing. (September 2020)
7. Zulassungsbescheid Zielabweichung, Regierungspräsidium (07.09.2021)