

Stadt Sinsheim

Begründung zum Bebauungsplan

Dühren Nr. 02.8 „Tiefer Weg“

I. Geltungsbereich der 8. Änderung

Der Geltungsbereich der 8. Änderung umfasst die Flurstücke Nr. 4146 und Nr. 4147/1 mit einer Fläche von insgesamt ca. 1.654 qm.

II. Erfordernis der Planaufstellung

Am 02.07.1998 wurde im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Tiefer Weg“ die Umwandlung von Teilflächen des benachbarten überdimensionierten Spielplatzes in fünf Bauplätze beschlossen. Im Zuge dessen wurden weitere Baugrundstücke entlang der aufgefüllten ehemaligen Hohl (FlstNr. 160/5, 160/6, 4147/2), rechtlich ermöglicht.

Das Flurstück Nr. 4147/1 westlich des Flst. Nr. 4146, ebenfalls im Bereich der ehemaligen Hohl, wurde jedoch als private Grünfläche festgesetzt, da es für eine Wohnbebauung aufgrund des schmalen Zuschnitts nicht nutzbar erschien.

Die Eigentümer von Grundstück Flst. Nr. 4146 haben nach der seinerzeitigen 6. Änderung des Bebauungsplans das Grundstück Flst. Nr. 4147/1 im Jahre 2001 erworben und beantragten am 28.03.2008, diesen Bereich städtebaulich auf eine Bebaubarkeit zu überprüfen. Inzwischen wurde die Grenze zwischen beiden Flurstücken neu vermessen und in Richtung ihres Wohnhauses nach Nordosten verschoben. Die Fläche des Flst Nr. 4147/1 wurde damit auf etwa 647 qm vergrößert, während die Fläche von Flst. Nr. 4146 auf etwas 1007 qm reduziert wurde.

Die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Tiefer Weg“ lassen jedoch bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zum vorhandenen Wohnhaus lediglich eine überbaubare Grundstücksbreite von ca. 5 m zu.

Ziel der 8. Änderung des Bebauungsplans „Tiefer Weg“ ist die Nutzungsänderung und die Anpassung der Baugrenze, um eine Wohnbebauung auf dem Flst. Nr. 4147/1 baurechtlich zu gestatten.

Am 14.05.2008 wurde dieser Antrag dem Ausschuss für Technik und Umwelt nach Zustimmung durch den Ortschaftsrat Dühren zur Beratung vorgelegt. Auf Wunsch des Ausschusses für Technik und Umwelt wurde die Angelegenheit erneut zur Beratung an den Ortschaftsrat Dühren verwiesen.

Der Ortschaftsrat Dühren sowie der Ausschuss für Technik und Umwelt (Sitzung vom 01.12.2009) haben dem Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes „Tiefer Weg“ empfohlen. Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim beschloss am 18.12.2009 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans „Tiefer Weg“ (Teilflächen) –in Sinsheim-Dühren.

III. Rechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan sieht eine Private Grünfläche auf einem Teilbereich des Flurstücks 4147/1 vor, die restliche Fläche wird als Wohnbaufläche festgesetzt. Daher wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan nach §8 (3) BauGB geändert.

Die Grundstücke Flst. Nr. 4146 und Nr. 4147/1 liegen im Geltungsbereich des seit 20.08.1974 beschlossenen Bebauungsplans „Tiefer Weg“ im Sinsheimer Ortsteil Dühren und mit dem Flst. Nr. 4147/1 im Geltungsbereich der seit 02.07.1998 rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplans „Tiefer Weg“.

Für das Flurstück Nr. 4146 ist eine reine Wohnnutzung, eingeschossig mit Untergeschoss in offener Bauweise mit maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt. Für das Flurstück Nr. 4147/1 wurde im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans die Zweckbestimmung Spielplatz in eine private Grünfläche geändert.

IV. Städtebauliche Begründung

Erklärtes Ziel der Landesregierung ist die weitere Reduzierung des Flächenverbrauchs für Siedlungs- und Verkehrsflächen von derzeit 6,6 h täglich. Flächenpotentiale sollten, wenn es die Verhältnisse zulassen, in bestehenden Baugebieten aktiviert werden. Aufgrund der neuen Grundstücksaufteilung ist es im Geltungsbereich möglich, nachzuverdichten und einen weiteren Bauplatz anzubieten.

Durch eine Bebauung werden zudem am Eckgrundstück wichtige Raumkanten in der Höhenstraße bzw. im Tiefen Weg gebildet, die die Einmündung von der Straße Försteblick in die Höhenstraße räumlich fasst. Die Bebauung gegenüber auf dem Flurstück 160/6 dient dabei als Orientierung.

1. Lage und Zustand des Plangebietes

Die durch den zeichnerisch festgelegten Geltungsbereich bestimmten Flächen liegen auf Gemarkung Sinsheim im Stadtteil Dühren im Baugebiet „Tiefer Weg“, welches in den 70er Jahren entstanden ist. Die betroffene Fläche liegt teilweise auf einer ehemaligen Hohl, die bei der Entstehung des Baugebietes bzw. kurz danach aufgefüllt wurde.

Der Geltungsbereich befindet sich an einem Nordwesthang südlich des Ortskernes. Die südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 4147/1 liegt ebenso wie beim Flurstück Nr. 4146 etwa 4 m höher als die Straßenseite zum Förstelblick.

V. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes bleiben alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Geltungsbereichs „Tiefer Weg“ rechtskräftig.

1. Art der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Als Art der baulichen Nutzung wird von der Nutzung als Private Grünfläche abgesehen und eine Wohnbaufläche festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Als Maß der baulichen Nutzung werden für beide Flurstücke im Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Tiefer Weg“, die für das Flurstück Nr. 4146 bestanden, festgesetzt.

1.2 Überbaubarkeit Baugrenze **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die Baugrenze wird gemäß zeichnerischer Festsetzung festgelegt. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie beträgt 5,00 m.

Sinsheim am 22.09.2011

Amt für Stadt- und Flächenentwicklung
Abt. Stadtplanung und -entwicklung
Stadtverwaltung Sinsheim