

Beschlussvorlage

Nr. GR/070/2014

Aktenzeichen	621.4301.0	Datum: 15.05.2014
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Heinrich Lumppp	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ortschaftsrat Rohrbach	Anhörung	06.06.2014	öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	Vorberatung	15.07.2014	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	22.07.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Im Tal" in Sinsheim-Rohrbach hier: Aufstellungsbeschluss

Vorschlag:

Der Gemeinderat beschließt nach § 2 Abs.1 BauGB für den unbeplanten Innenbereich im Stadtteil Rohrbach, entsprechend der im beigefügten Lageplan dargestellten Fläche, einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. Ziel ist die Umsetzung des am 25.03.2014 durch den Gemeinderat beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeptes sowie des am 29.04.2014 durch den Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes.

Finanzielle Auswirkungen:

Planungskosten

Sachverhalt:

Am 25.03.2014 hat der Gemeinderat das Vergnügungsstättenkonzept beschlossen. Dieses identifiziert sogenannte Positivgebiete, in denen künftig die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben konzentriert werden sollen. Im übrigen Stadtgebiet – so auch hier – werden diese Betriebe künftig ausgeschlossen. Die Ausschlussgebiete im Stadtgebiet, die im bisher unbeplanten Innenbereich liegen, können nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gesichert werden, der Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausschließt. Nach § 9 Abs. 2b BauGB ist es möglich, für im Zusammenhang bebaute

Ortsteile (§ 34 BauGB) einen einfachen Bebauungsplan für Vergnügungsstätten aufzustellen, der im vereinfachten Verfahren § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Handlungsbedarf besteht hier vor allem für die stadtnahen Stadtteile wie Rohrbach.

Für das Gewann „Im Tal“ in Sinsheim-Rohrbach weist der Flächennutzungsplan eine Mischfläche und eine Gewerbefläche aus. Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich aktuell nach §34 BauGB, ein Bebauungsplan besteht für diese Lage nicht.

Um städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftsbereiche und Gewerbebetriebe sowie die angrenzende Wohnnutzung zu vermeiden (z.B. eine Niveauabsenkung der bestehenden Gebietsstruktur und Konflikte mit der Wohnnutzung durch die Verkehrserzeugung vor allem in den Abend- und Nachtstunden) soll ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Ziele sind die Festschreibung von Misch- und Gewerbeflächen, der Ausschluss von Vergnügungsstätten gemäß Vergnügungsstättenkonzept und der Verankerung der Aussagen der Einzelhandelskonzeption.

Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden, da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Die bestehenden Betriebe werden von den geplanten Festsetzungen nicht benachteiligt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB wird gemäß §13 Abs.2 Satz 1 BauGB abgesehen.

Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung wird nach § 13 Abs.3 BauGB abgesehen.

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Heinrich Lumpp
Amtsleiter

Anlagen:

1. Bebauungsplan „Im Tal“ Sinsheim-Rohrbach, Lageplan
2. Bebauungsplan „Im Tal“ Sinsheim-Rohrbach, Abgrenzungsplan