Teilaufhebung des Bebauungsplans

„Unteres Tor“

Gemarkung Sinsheim

Zusammenfassende Erklärung

Planstand: 24.01.2017

KOMMUNALPLANUNG ▪ TIEFBAU ▪ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak **Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

1. Ziel und Zweck der Aufhebung

Durch Entwicklungen, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahr 1968 nicht absehbar waren, wurde der Bebauungsplan "Unteres Tor" in Sinsheim an einigen Stellen ausgehöhlt, sodass damalige Festsetzungen dort aufgrund der baulichen Entwicklung nicht mehr durchgesetzt werden können und wie z.B. im Bereich der Theodor-Heuss-Schule auch nicht mehr durchgesetzt werden sollen.

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 12270/1 plant ein Investor, ein zeitgemäßes Gebäude für Wohn- und Geschäftsnutzung zu erstellen, dabei soll dem Gedanken der innerstädtischen Nachverdichtung Rechnung getragen werden. An dieser Stelle sieht der bisher gültige Bebauungsplan trotz des bestehenden Gebäudes eine Grünfläche vor. Nach bestehendem Baurecht könnte dort also kein Neubau errichtet werden.

Der Bebauungsplan wird gemäß der städtebaulichen Zielsetzung einer Nachverdichtung deshalb partiell aufgehoben und das Areal dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet. Somit wird eine bauliche Nutzung für einen größeren Bereich möglich gemacht und nicht nur Baurecht für ein Einzelvorhaben geschaffen, wie es ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Folge hätte.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Aufhebung des Bauleitplans und die Schaffung von Baurecht nach § 34 BauGB findet im Plangebiet kein Eingriff statt. Das Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich im vorliegenden Aufhebungsverfahren ist somit nicht gegeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Einschätzung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung vorgenommen. Diese wurde in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß dem Umweltbericht wirkt sich die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Unteres Tor“ in keinerlei Weise auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Oberflächen- und Grundwasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter aus. Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung des Areals verschlechtert sich die Situation durch die Teilaufhebung nicht. Eine Ausgleichsbilanzierung wird daher für nicht erforderlich erachtet.

In Bezug auf das bestehende Planungsrecht (teilweise Grünfläche) ergäbe sich eine theoretische Eingriffswirkung. Da das Plangebiet jedoch im Bestand weitestgehend bebaut bzw. versiegelt ist, ist der tatsächliche Eingriff so gering zu bewerten, dass kein Ausgleich erforderlich ist.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine Planauslage wurden von den Bürgern keine Anregungen zum Planvorhaben vorgebracht.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und Planoffenlage Anregungen zum besonderen Artenschutz, zur Sicherung der gewerblichen Nutzung im Bestand sowie der Vermeidung von Einschränkungen der wirtschaftlichen

Tätigkeiten, Hinweise zur Sicherung von Telekommunikationsanlagen und Hinweise auf bestehende elektrische Versorgungsleitungen und -anlagen vorgetragen.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Vorhabensplanung zu beachten.

Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der Behandlungsübersicht entnommen werden.

4. Auswahl des Plans nach Abwägung mit anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten

Durch eine Beibehaltung des Bebauungsplans würde das entgegen dem Bebauungsplan bestehende Gebäude auf dem Flst.Nr, 12270/1 erhalten bleiben. Ebenso entspräche der bestehende Parkplatz nicht dem im Bebauungsplan festgesetzten Kinderspielplatz. Eine Weiterentwicklung des Areals wäre im Sinne der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt nicht möglich und scheidet deshalb aus.

Aufgestellt:

Sinsheim, den 18.07.2017