

Gemeinde Sinzheim
Landkreis Rastatt

BEGRÜNDUNG

zur 1. Planänderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Am Markbach" im Ortsteil Kartung der Gemeinde Sinzheim, vom 15. November 1995

I. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim hat in der Sitzung vom 30. Mai 1990 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren "Am Markbach" als Neuaufstellung einzuleiten (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan vom 25.05.94). Im Zeitraum von 1990 bis 1994 hat die Gemeinde Sinzheim demnach das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Markbach", Sinzheim, durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde am 25.05.94 als Satzung beschlossen und hat nach Abschluß des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Rastatt am 21.10.1994 Rechtskraft erlangt.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wurde gleichzeitig das noch nicht abgeschlossene amtliche Baulandumlegungsverfahren eingeleitet.

Da in diesem Baugebiet die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken sehr groß ist, wurde zügig mit der Erschließung begonnen. Als erster Erschließungsabschnitt wurde die Verlegung des Schmutzwassersammlers von der Duttenhurster Straße über den vorhandenen Wirtschaftsweg bis an den Rand des Baugebietes ausgeführt. Als zweiter Bauabschnitt wird derzeit die Straße "Im Unterfeld" von der Kartunger Straße bis zur Wendeanlage der Haupteerschließungsstraße "Am Markbach" erschlossen. Da das Umlegungsverfahren, wie schon erwähnt, bis zum heutigen Zeitpunkt nicht abgeschlossen werden konnte, wurden die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des II. Bauabschnittes über das Instrumentarium der "vorzeitigen Besitzeinweisung" gem. § 77 BauGB geschaffen.

In dem laufenden Baulandumlegungsverfahren wird das Ziel verfolgt, daß sämtliche privaten kleineren Geländeansprüche (Grundstücksgröße bis 1200 m²) des gesamten Umlegungsgebietes im Bereich der Erschließungsstraße "Im Unterfeld" abgefunden werden sollen. Hiermit soll erreicht werden, daß in den übrigen Gewerbeflächen größere zusammenhängende Grundstücke für größere Betriebe gebildet werden können. Da der rechtskräftige Bebauungsplan für die Kleinparzellierung der Grundstücke im Bereich der Erschließungsstraße "Im Unterfeld" keine ausreichende Grundlage bot, um eine zusätzliche Stichstraße westlich der Erschließungsstraße "Im Unterfeld" zu realisieren, hat man sich entschieden, ein vereinfachtes Planänderungsverfahren einzuleiten.

In dem Planänderungsverfahren soll die westlich der Erschließungsstraße "Im Unterfeld" verlaufende Wohnstraße weiter nach Süden verlegt und beidseitig eine Mischgebietsfläche ausgewiesen werden. Diese Planänderung wird dadurch erreicht, daß der westlich von der Erschließungsstraße "Im Unterfeld" in Richtung Kartung verlaufende Wirtschaftsweg von einer Breite von jetzt ca. 7,00 m auf 2,50 m als Geh- und Radweg verschmälert wird. Die zwischen dem Dorfgebiet und der neuen westlich der Erschließungsstraße "Im Unterfeld" (geplante Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet) liegende Fläche soll als Mischgebiet mit gewerblichem Charakter ausgewiesen werden. Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen bleibt erhalten. Auch im Hinblick der gesetzlich vorgeschriebenen Lärmimmissionen ist somit ein natürlicher Übergang von Dorfgebiet, Mischgebiet mit gewerblichem Charakter zum Gewerbegebiet gewährleistet.

II. Verfahrensablauf

Die Gemeinde Sinzheim hat das Verfahren für die 1. Planänderung als vereinfachte Änderung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Gemeinde Sinzheim vertritt die Auffassung, daß mit der beabsichtigten Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es wird zwar eine zusätzliche Stichstraße vorgesehen und in einem Teilbereich der Gebietscharakter von GE-Gebiet zu MI-Gebiet mit gewerblicher Nutzung abgeändert, jedoch werden diejenigen planerischen Leitgedanken durch die die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes in ihrer Plankonzeption bestimmt wird, nicht geändert.

Die betroffenen Grundstückseigentümer und Angrenzer wurden mit Schriftsatz vom 20. Oktober 1995 schriftlich über die Planungsabsicht in Kenntnis gesetzt. Zum vorliegenden Planänderungsentwurf (Deckblatt) konnten bis zum 06. November 1995 evtl. Änderungen bzw. Planungswünsche vorgebracht werden. Nachdem innerhalb dieser Frist keine schriftliche Eingaben erfolgt sind, kann das Einverständnis der betroffenen Eigentümer und Angrenzer unterstellt werden.

Der Gemeinderat hat dann in öffentlicher Sitzung am 15. November 1995, die 1. Planänderung als Satzung beschlossen.

III. Gegenstand der 1. Planänderung

1. Änderungen bei der Ausweisung von Erschließungsanlagen

- 1.1 Der als Wirtschaftsweg ausgewiesene Bereich von Grundstück Flst.Nr. 993/38, westlich der Straße "Im Unterfeld" wird zukünftig entfallen.
Es wird lediglich ein 2,50 m breiter Streifen ab der südlichen Grundstücksgrenze als Trasse für einen kombinierten Geh- und Radweg als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Restfläche wird dem angrenzenden MD-Gebiet größtenteils als sogenannte "private Grünfläche" zugeschlagen.
- 1.2 Die bisherige im Plan ausgewiesene Stichstraße, westlich der Straße "Im Unterfeld" für die Erschließung des MD-Gebietes wird um ca. 10 m in südlicher Richtung verlegt. Gleichzeitig wird der Ausbauquerschnitt von bisher 6,00 m auf 4,50 m reduziert.
- 1.3 Ausweisung einer zusätzlichen Erschließungsstraße, westlich der Straße "Im Unterfeld". Die neu vorgesehene Erschließungsstraße mit Wendeanlage wurde im Zuge des Verfahrens für die Bodenneuordnung/Baulandumlegung dringend erforderlich. In diesem Teilabschnitt des Baugebietes sind, infolge der Eigentumsverhältnisse, Zuteilungsansprüche für gewerbliche Grundstücke entstanden, die alle im Bereich von ca. 12 ar bis 16 ar Flächenanspruch liegen. Ohne weitere Stichstraße wären diese Ansprüche nicht abzufinden gewesen.

2. Änderungen bei der Ausweisung des Gebietscharakters und der baulichen Nutzung

- 2.1 Geringfügige flächenmäßige Erweiterung des MD-Gebietes im Bereich der Stichstraße (nach Punkt 1.2) westlich der Straße "Im Unterfeld".
Um den im Umlegungsverfahren festgestellten Flächenansprüchen gerecht werden zu können, ist die Erweiterung der MD-Gebietsfläche um ca. 8 ar erforderlich.

- 2.2 Umwandlung des Gebietscharakters im Teilbereich westlich der Straße "Im Unterfeld" von GE-Gebiet in MI-Gebiet mit gewerblichem Charakter. Das in diesem Teilabschnitt derzeit ausgewiesene GE-Gebiet ist im Übergang zum MD-Gebiet mit einer Nutzungsbeschränkung belegt, die im wesentlichen als Schutzfunktion gegen mögliche Geräuschimmissionen gedacht war.

Diese Schutzfunktion soll nun das neu ausgewiesene MI-Gebiet übernehmen, da die schalltechnischen Orientierungswerte im MI-Gebiet (nach DIN 18005 Teil 1) niedriger sind als im GE-Gebiet.

Planungsabsicht der Gemeinde ist, auf jeden Fall eine gewerbliche Nutzung im MI-Gebiet festzusetzen. Die Voraussetzungen hierfür werden durch die Änderung der schriftlichen Festsetzungen geschaffen.

So wird die im MI-Gebiet allgemein zulässige Nutzungsart "Wohngebäude" mit der Einschränkung, daß "pro Bauplatzgrundstück nur eine Wohnung für den Betriebsinhaber bzw. für eine Aufsichtsperson" zugelassen wird, als Festsetzung neu aufgenommen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 und die Geschoßflächenzahl mit 1,0 für das MI-Gebiet festgesetzt. Die Baugrenzen werden an den Verlauf der neuen Erschließungsanlagen angepaßt.

3. Überarbeitung der schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, insbesondere hinsichtlich dem Änderungspunkt durch die Ausweisung von Baugebietsflächen als MI-Gebiet.

IV. Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die 1. Planänderung werden keine Auswirkungen bzw. Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet.

Zwar sieht diese Planänderung die zusätzliche Ausweisung einer Erschließungsstraße vor, jedoch wird der mögliche Versiegelungsgrad im Bereich der Planänderung durch die Umwandlung von bisherigen GE-Gebietsflächen in MI-Gebietsflächen bei reduzierter Grundflächenzahl mehr als ausgeglichen.

Die als Anlage zur Begründung beigefügte Gegenüberstellung der möglichen Flächenversiegelung für den Teilbereich der Bebauungsplanänderung zeigt in vergleichender Art und Weise auf, daß durch die 1. Planänderung sogar ein Beitrag zur Flächenentsiegelung geschaffen wurde.

V. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan ist Voraussetzung und Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschließung und die Ausübung des allgemeinen gemeindlichen Vorkaufsrechtes, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes noch erforderlich werden.

Sinzheim, den 15.11.1995

Metzner, Bürgermeister



Baumeister, Ing.-Büro GmbH

Anlage zur Begründung

Vergleichende Aufstellung der möglichen Flächenversiegelung zwischen genehmigter Planfassung und beabsichtigter 1. Planänderung

Bezeichnung der Teilgebietsfläche	Versiegelungsgrad	Rechtskräftiger Bebauungsplan		1. Planänderung	
		Gesamtfläche	max. Versiegelungsfläche	Gesamtfläche	max. Versiegelungsfläche
GE-Gebiet	80%	10.185 m ²	8.148 m ²	4.871 m ²	3.897 m ²
MD-Gebiet	35%	1.480 m ²	518 m ²	2.266 m ²	793 m ²
MI-Gebiet	50%	-	-	4.232 m ²	2.116 m ²
Straßen (bituminös)	90%	286 m ²	257 m ²	728 m ²	655 m ²
Wirtschaftsweg (geschottert)	25%	235 m ²	59 m ²	-	-
Geh- u. Radweg (gepflastert)	75%	-	-	89 m ²	67 m ²
Gesamtfläche		12.186 m²	8.982 m²	12.186 m²	7.528 m²

Auch der Vergleich der in diesem Bereich auf den Baugrundstücken ausgewiesenen sogenannten "privaten Grünflächen" zeigt, daß mit ca. 1.801 m² bei der 1. Planänderung gegenüber ca. 1.760 m² nach der genehmigten Planfassung keine Eingriffe zu erwarten sind.