

Zum Antrag vom

.....
.....2.....Fertigung
ANLAGE 2

GEMEINDE SINZHEIM
Landkreis Rastatt

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (1) BauGB

zur 2. Planänderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet
"BAMMERTSACKER-ERLENMATT" der Gemeinde 7573 Sinzheim,
Landkreis Rastatt.

I. Allgemeines

Die Gemeinde Sinzheim hat in den Jahren 1972 bis 1975 das Planverfahren für den Bebauungsplan "Bammertsacker - Erlennatt" durchgeführt. Die Genehmigung des Planes wurde am 21.12.1978 vom Landratsamt Rastatt erteilt.

Die erste Planänderung wurde am 15.12.1982 beschlossen und am 7.11.1983 durch das Landratsamt Rastatt genehmigt.

Aus Gründen der städtebaulichen Gesamtentwicklung bzw. der derzeit gültigen Rechtsgrundlagen, wurde durch Beschluß des Gemeinderates Sinzheim vom 15.3.1989 das zweite Planänderungsverfahren eingeleitet.

II. Gegenstand der Planänderung

1. Die novellierten Bestimmungen von Planungs- und Bauordnungsrecht erfordern eine Überarbeitung der Bebauungsvorschriften. Unter Bezug auf den § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden Nutzungsbeschränkungen für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben und Spielhallen im MI-Gebiet festgesetzt oder aber gänzlich ausgeschlossen. Zur Begründung nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ist anzuführen, daß die geplanten Sanierungen der Gemeinde Sinzheim im Ortskern, die hauptsächlich der Erhaltung gewachsener städtebaulicher Strukturen und zur Versorgung der Bevölkerung dienen, eine Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Außenbereichen nicht zulassen.

Die Festlegung von Nutzungsbeschränkungen ist das Ergebnis der Marktanalyse für die Gemeinde Sinzheim als Standort von Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk aus dem Jahre 1987 (Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg), die in direktem Zusammenhang mit der Ortskernsanierung steht.

Ferner kommt hinzu, daß im Baugebiet "Bammertsacker - Erlenmatt" bereits die Filiale einer großen, überregionalen Lebensmittelkette und eine Spielhalle besteht.

Aufgrund der 1986 durchgeführten Lärmberechnungen (Gutachten B 3), die seinerzeit "schon" Überschreitungen der Immissions-Grenzwerte erbrachte und der weiter angewachsenen Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße Nr. 3, werden entlang des westlichen Fahrbahnrandes der B 3 (MI I) keine Wohngebäude zugelassen (Wohnungen als Ausnahmeregelung).

Eine gewerbliche Nutzung lag auch der ursprünglichen Planungsabsicht bei Aufstellung des Bebauungsplanes "Bammertsacker - Erlenmatt" zugrunde.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde erweitert um die Grundstücke Flst.Nr. 933/18, 933/19, 444 sowie den Einmündungsbereich Dr.-Wolman-Straße / Bammertsackerweg (Kreisverkehr).
3. Ergänzende Aufnahme der zwischenzeitlich errichteten Gebäudekörper und Übernahme der neuen Grundstücksgrenzen der Baulandumlegung.

Sinzheim, den 12.05.1993
Bürgermeister:


Metzner



Karlsruhe, den 12.05.1993

Planfertiger:

KING · WEBER UND PARTNER

