

Zum Antrag vom

.....  
.....I.....Fertigung  
ANLAGE 1

**GEMEINDE SINZHEIM**  
Landkreis Rastatt

## **BEGRÜNDUNG**

gemäß § 9 (1) BauGB

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet  
"BEERWEG-SCHAFACKER" der Gemeinde 7573 Sinzheim, Landkreis Rastatt.

### **1. Allgemeines**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte in den Jahren 1968 bis 1972. Am 28. Juli 1972 wurde der Bebauungsplan vom Landratsamt Bühl genehmigt. Zwischenzeitlich wurden mehrere Planänderungsverfahren durchgeführt.

Die vierte und letzte Planänderung beschloß der Gemeinderat Sinzheim am 30. November 1983, die dann am 6. August 1987 vom Landratsamt Rastatt genehmigt wurde.

Aus Gründen der städtebaulichen Gesamtentwicklung bzw. der derzeit gültigen Rechtsgrundlagen wurde durch Beschluß des Gemeinderates vom 26. April 1989 das 5. 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 bis 9 BauNVO werden Nutzungsbeschränkungen für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben im WA1- und WA2-Gebiet in Form von ausnahmsweiser Zulässigkeit festgesetzt oder aber Nutzungen gänzlich ausgeschlossen. Zur Begründung nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ist anzuführen, daß die Sanierungsbemühungen 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.

Diese Festlegung von Nutzungsbeschränkungen ist das Ergebnis einer 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.

2. Rückzonung des bisherigen "Reinen Wohngebietes" (WR) zu "Allgemeinem Wohngebiet" mit der Kurzbezeichnung "WA2" und Festlegung von Nutzungsbeschränkungen.
3. Verlängerung des Weges Flst.Nr. 15312/10 als fußläufiger Weg mit 1,50 m Breite über Flst.Nr. 15313 einschl. Wegbrücke über den Dorfbach und Anschluß an den Promenadenweg.
4. Erweiterung der Planungsgebietsgrenze im Bereich der Flst.Nr. 15249 / 15250 und 16002 mit Ausweisung eines zusätzlichen Wohnhauses.
5. Übernahme der neuen Grundstücksverhältnisse im Bereich der Bergseestraße Planpunkt B3 - B 2.2 (Lgb.Nr. 15281, ehemalige Winzerhalle). Ausweisung einer Grunddienstbarkeit sowie Abweichung von den Höchstwerten für das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. (1), BauNVO). Die ehemalige Winzerhalle weist mit ihren baulichen Anlagen als Bestand eine GRZ von 0,46 auf. Der geplante Umbau sieht viele ansprechende Gestaltungsmerkmale vor, die gegenüber der ursprünglichen Architektur sich wesentlich besser in die umgebende Wohnbebauung einfügen. Da jedoch eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Rahmen der zulässigen Höchstwerte (= 0,4) gleichbedeutend wäre mit einem Teilabriß des bestehenden Gebäudes und für die Rechtsnachfolger des Anwesens mit wirtschaftlicher Benachteiligung verbunden ist, wird in diesem Falle die Grundflächenzahl aus städtebaulichen Gründen (§ 17 Abs. (9 + 10), BauNVO) auf 0,5 festgesetzt und damit die bauliche Entwicklung des Areals gesichert.
6. Ausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 11, BauGB in Verbindung mit Abs. 6.3 der Planz.VO.  
Die Gemeinde Sinzheim hat in Verbindung mit der Schulwegplanung (vom LRA Rastatt am 28.8.1989 genehmigt) beschlossen, in den Wohngebieten östlich der Bundesstraße Nr. 3 Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung durchzuführen. Aus diesem Grund sind im Planänderungsentwurf sämtliche Erschließungsstraßen innerhalb des Baugebietes als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

7. Erweiterung der Baugrenzen um 7 m bei Grundstück Lgb.Nr. 15313, Ausweisung von Stellplätzen, Tiefgarage einschl. Zufahrt.
8. Erweiterung der Baugrenzen auf Grundstück Lgb.Nr. 15387, Bauplatzneubildung.
9. Umwandlung von Baulinien in Baugrenzen bei mehreren noch unbebauten Grundstücken.
10. Erweiterung der überbaubaren Flächen bei fünf Grundstücken südlich der Bergseestraße.
11. Zusätzliche Ausweisung von Garagenstandorten bei den Grundstücken Lgb.Nr. 15302, 15347, 15348 und 15642.
12. In Anlehnung an die frühere Grenzabstandsregelung im Baugebiet und der angrenzenden Baugebiete (z.B. Vormberg), wird die Abstandsfläche abweichend zur LBO geregelt.

Sinzheim, den  
Bürgermeister:

16.10.1991



Karlsruhe, den 27. März 1991

Planfertiger:

KING · WEBER UND PARTNER  
INGENIEURBAU, STÄDTEBAU