

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan für das Baugebiet "AM MARKBACH"

1. Allgemeines

Nach den vorliegenden Unterlagen hat die Gemeinde Sinzheim bereits in den Jahren 1974 bis 1977 ein Bebauungsplanverfahren für das Baugebiet "AM MARKBACH" betrieben. Dieser Bebauungsplan erlangte jedoch keine Rechtskraft, da das Landratsamt Rastatt die damals notwendige Genehmigung nicht erteilte. Ein Widerspruchverfahren wurde von der Gemeinde Sinzheim nicht angeregt.

In dem 1988 genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim ist für das Plangebiet die Nutzung "Gewerbliche Bauflächen" und "Gemischte Bauflächen" ausgewiesen. Am 30. Mai 1990 faßte der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim in öffentlicher Sitzung den Beschluß, das Bebauungsplanverfahren als Neuaufstellung einzuleiten.

Eine Überplanung der Flächen wurde auf Grund des dringend benötigten Bedarfs an Gewerbeflächen notwendig, um die Erweiterung und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

Die Abgrenzung des Plangebietes (siehe auch Übersichtsplan Anlage 1) wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie unter Berücksichtigung der neuesten Plankonzeption "Planfeststellungsverfahren der Deutschen Bundesbahn für die Neubau-strecke der Schnellbahntrasse Karlsruhe - Basel" vorgenommen.

Das ca. 11,20 ha große Plangebiet wird nordöstlich durch das Anschlußrohr an die B 500 begrenzt, westlich und südlich grenzt das Gebiet an die vorh. Bebauung des Altortsbereiches Kartung sowie an Wohn- bzw. Mischgebietsflächen des Baugebietes "Im Kleinen Brühle". Die Abgrenzung zum Außenbereich erfolgte ebenfalls gemäß Flächennutzungsplan.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Am Markbach" werden auch Teilflächen vom rechtskräftigen Bebauungsplan "Im Kleinen Brühle" tangiert.

So wird zukünftig der Wirtschaftsweg Flst. Nr. 16 946 und 1016/2 im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 16 941 bis 16 945 und 1012/1 bis 1016/3 als private Grünfläche innerhalb des Gewerbegebietes ausgewiesen.

Der Verbindungsgraben entlang dem Wirtschaftsweg Flst. Nr. 993 zum Gewässer II. Ordnung "Hohbach-alt" wird ebenfalls neu überplant. Die Entwässerungskonzeption für das Baugebiet "Am Markbach" sieht in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Karlsruhe die Aufgabe dieser Gewässer vor, so daß der bestehende "Hohbach-alt" als GE-Gebiet überplant und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt wird.

2. Planverfahren

Nachdem am 30. Mai 1990 vom Gemeinderat Sinzheim die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Am Markbach" beschlossen wurde, erfolgte die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 10. Dezember 1990 in Form einer Bürgeranhörung statt.

Bedenken und Anregungen, die während der Bürgeranhörung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden, wurden überprüft und nach entsprechender Abwägung durch die Gremien der Gemeinde Sinzheim im weiteren Planverfahren größtenteils berücksichtigt.

Wesentliche Bedenken und Anregungen waren hierbei die Erfordernis, einen Grünordnungsplan aufzustellen, um ausreichende Maßnahmen zur inneren Durchgrünung und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft zu gewährleisten.

Nachdem in den bis dahin vergangenen zwei Jahren wichtige Entscheidungen und Vereinbarungen im Zuge einer möglichen Realisierung des Baugebietes getroffen wurden (z.B. Deutsche Bundesbahn befindet sich mit der tangierenden Maßnahme Ausbaustrecke/Neubaustrecke der Rheintalbahn Karlsruhe-Basel im Planfeststellungsverfahren, für eine provisorische Zu- und Abfahrt des Gewerbegebietes über die Kartungerstraße wurden die entsprechenden Verwaltungsvereinbarungen und Grunderwerbe abgeschlossen, die Entwässerungskonzeption wurde mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt und wird in Kürze genehmigt werden), wurde der Bebauungsplanentwurf "Am Markbach", nach der Billigung durch den Gemeinderat, erneut den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt und eine weitere Beteiligung der Bürger durchgeführt.

Die weitere Beteiligung der Bürger fand am 4. März 1993 in Form einer Bürgeranhörung in Kartung statt. Dabei wurden jedoch keine konkreten Planungswünsche vorgebracht.

Im Zeitraum März/April 1993 fand auch die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Dabei wurden von der Straßenbauverwaltung, vom Regionalverband Mittlerer Oberrhein und von der Deutschen Bundesbahn angeregt, den an das Bebauungsplangebiet "Am Markbach" angrenzenden Gewerbebetrieb der Fa. Reisser über eine neu anzulegende Erschließungsstraße nordöstlich vom Grundstück Flst. Nr. 1002 an die Haupterschließungsstraße im Gewerbegebiet "Am Markbach" anzubinden. Dadurch würde eine Entlastung des Wohngebietes "Im Kleinen Brüchle" erzielt, aber vor allen Dingen wäre so eine Anbaufreiheit für die Trassenbündelung von ABS/NBS der Deutschen Bundesbahn und B 3 - Verlegung zwischen Sinzheim und Steinbach gewährleistet. Der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim hat in öffentlicher Sitzung am 12. Mai 1993 eine Abwägung der eingegangenen Beden-

ken und Anregungen vorgenommen. Dabei wurde die Anregung der Träger öffentlicher Belange, die Fa. Reisser verkehrsmäßig an das Gewerbegebiet "Am Markbach" anzubinden, nicht befürwortet. Der gesamte Betriebsablauf der Fa. Reisser ist zur Bahnlinie hin orientiert. Eine Umorientierung nach Westen wäre nur mit erheblichem finanziellem Aufwand möglich. Die Verwaltung wurde beauftragt, diesbezüglich mit dem betroffenen Gewerbebetrieb Kontakt aufzunehmen.

Im Zeitraum Juni/Juli 1993 fand die 1. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sowie die weitere Beteiligung der Träger öffentlich Belange statt.

Von privater Seite wurden insgesamt 7 Eingaben, die als Bedenken und Anregungen zu werten sind vorgebracht und alle auch bei der Abwägung durch den Gemeinderat berücksichtigt.

So wird das bisher östlich von Flst.Nr. 1002 ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht um ca. 150 m in nordöstlicher Richtung verschoben. Bedenken eines landwirtschaftlichen Betriebes, der als Vollerwerbsbetrieb im Außenbereich des Plangebietes angesiedelt ist und der sich in seiner Existenz gefährdet sah, konnten ausgeräumt werden bzw. wurden als unbegründet zurückgewiesen.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurde im wesentlichen die Forderung nach einer endgültigen Verkehrsanbindung der Fa. Reisser im rückwärtigen Grundstücksbereich von Flst.Nr. 989/3 an die Haupteerschließungsstraße des Markbach-Gebietes weiterhin aufrechterhalten. Aus Sicht der Straßenbauverwaltung ist man der Meinung, daß die Herstellung der endgültigen Anbindung und die Beseitigung des derzeitigen Provisoriums zu Lasten der Gemeinde Sinzheim zu erfolgen habe.

Der Gemeinderat hat sich bei der Abwägung unter Berücksichtigung der Belange der Fa. Reisser gegen die Aufnahme einer rückwärtigen Erschließungsstraße des Baugebietes "Am Markbach" ausgesprochen.

Durch die Berücksichtigung der eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde eine 2. Öffentliche Auslegung erforderlich.

Während der 2. Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im Zeitraum vom 7. Februar 1994 bis 7. März 1994 gingen von privater Seite drei Stellungnahmen ein, die als Bedenken und Anregungen zu werten waren.

Die Anregungen gestalterischer Art, die zu den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgetragen wurden, konnten bei der Abwägung durch den Gemeinderat berücksichtigt werden.

Der landwirtschaftliche Betrieb Ibach, der als Aussiedlerhof in nächster Nähe zum Baugebiet liegt, führte Bedenken an, wonach er die Existenz seines Betriebes gefährdet sieht. Insbesondere werden Bedenken gegen die Verluste von Pacht- und Eigentumsflächen durch die Bauleitplanung der Gemeinde Sinzheim in den vergangenen Jahren vorgebracht, sowie die Befürchtung geäußert, daß eine weitere betriebliche Entwicklung zu einem Schweinemastbetrieb hin, durch die heranführende Bebauung nicht mehr möglich sei. Da auch vom Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Bühl eine diesbezüg-

liche Stellungnahme eingegangen war, hat die Gemeinde einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Erstellung eines Geruchsimmissionsgutachtens beauftragt. Sowohl das Geruchsimmissionsgutachten als auch die Überprüfung der Pacht- und Eigentumsverhältnisse des Betriebes Ibach haben für die Abwägung der vorgebrachten Bedenken zu dem Ergebnis geführt, daß durch die Ausweisung des Baugebietes "Am Markbach" keine Existenzgefährdung für den Vollerwerbsbetrieb Ibach besteht.

Als weitere private Eingabe hat die Fa. Reisser erhebliche Bedenken gegen eine Anbindung des Firmenareals über eine rückwärtige Erschließungsstraße an die Haupterschließungsstraße des Baugebietes "Am Markbach" vorgebracht, da die Ausrichtung des Betriebes nach Süden hin von existenzieller Bedeutung sei.

Von den am Verfahren beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde vom Regierungspräsidium Karlsruhe vorgebracht, daß die Zustimmung zum Bebauungsplan versagt wird, da eine endgültige straßenmäßige Anbindung der Fa. Reisser nicht berücksichtigt wurde.

Die endgültige Anbindung der Fa. Reisser an das öffentliche Verkehrsnetz stellt einen sehr umfangreichen Themenkomplex dar. Nicht zuletzt deshalb, weil hier gleichzeitig mehrere Planungen, die das Betriebsareal der Fa. Reisser tangieren, von unterschiedlichen Vorhabensträgern durchgeführt werden. So plant die Gemeinde Sinzheim die Einrichtung eines Gewerbegebietes "Am Markbach", dessen Planungsgrenze direkt entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze der Fa. Reisser liegt. Vom Verfahren her hat die Gemeinde nun im Mai 1994 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Deutsche Bahn AG ist mit ihrer ABS/NBS - Maßnahme bereits im Planfeststellungsverfahren. Diese Maßnahme tangiert das Reisserareal im südöstlichen Grundstücksbereich. Insbesondere wird von der DB die derzeitige provisorische Zufahrt ersatzlos überplant. Zwischenzeitlich ist auch noch das Regierungspräsidium Karlsruhe mit den Planungen für eine B 3 - Verlegung zwischen Sinzheim und Steinbach als dritter Vorhabensträger dazugekommen. Die geplante Trassenbündelung von B 3 und ABS/NBS wird immer wahrscheinlicher, sodaß lt. Vorplanung für die B 3 - Verlegung davon auszugehen ist, daß diese unmittelbar an der südöstlichen Grundstücksgrenze der Fa. Reisser entlang führt.

Ganz wichtig für die Abwägung zu dem Thema endgültige Anbindung erscheint jedoch der Gemeinde die Meinung der Fa. Reisser selbst. Eine Anbindung über das Gewerbegebiet "Am Markbach" wird seitens der Fa. Reisser abgelehnt. Weiterhin ist für die Abwägung die bisherige zeitliche Abfolge der einzelnen Planungsvorhaben und deren Abstimmung untereinander von Bedeutung. Hierzu muß rückgeblickt werden, auf die Zeit schon vor der Ansiedlung der Fa. Reisser. Das Areal der Fa. Reisser liegt voll und ganz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im kleinen Bruchle". Zur Zeit des Genehmigungsverfahrens für diesen Bebauungsplan war die Deutsche Bundesbahn mit ihrer ABS/NBS - Maßnahme ständig begleitend am Verfahren beteiligt. Deshalb wurde auch die Verkehrsanbindung der Fa. Reisser eng miteinander abgestimmt. Die im Bebauungsplan ausgewiesene An-

bindung war danach eindeutig als Provisorium gekennzeichnet. Die Gemeinde Sinzheim hatte als Plankonzept für eine endgültige Anbindung der Fa. Reisser an das öffentliche Straßennetz den Anschluß an die B 500 über die von der DB im Planfeststellungsverfahren enthaltene Gemeindeverbindungsstraße (Ersatz für die Bahnübergangsbeseitigung der Industriestraße in Baden-Oos) vorgesehen. Während der Baugenehmigungsphase für die Ansiedlung wurden dann auch die dementsprechenden Vereinbarungen mit der DB getroffen. Eine mögliche Verlegung der Bundesstraße 3 in Trassenbündelung mit der Bahn war zum damaligen Zeitpunkt kein Thema. Die seinerzeit erachtete endgültige Anbindung im nordöstlichen Grundstücksbereich an die Auffahrt der B 500 sollte im Zuge des Bebauungsplanes "Am Markbach" geregelt werden, da man davon ausging, daß die Planung der DB soweit fortgeschritten wäre, daß die Auffahrt der B 500 als Ersatz für den Ooser Bahnübergang mit planfestgestellt werde. In der GR-Sitzung vom 30.05.1990 wurde ein Bebauungsplanentwurf "Am Markbach" gebilligt, der die Anbindung der Fa. Reisser im nordöstlichen Grundstücksbereich nachrichtlich vorsah. Mit diesem Planentwurf wurde dann im Juli/August 1990 die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Gemeinde hatte nie die Absicht, eine Anbindung im rückwärtigen Bereich des Reisserareals an die Haupterschließungsstraße des Markbachgebietes vorzunehmen.

In den Planfeststellungsunterlagen der DB wird die derzeitige provisorische Zufahrt der Fa. Reisser ersatzlos überplant, ohne eine Aussage zu treffen, wie während der Bauphase der ABS/NBS die Fa. Reisser angefahren werden kann. Die Gemeinde Sinzheim hat in ihrer Stellungnahme zum Planfeststellungsverfahren die Aufrechterhaltung bzw. den Ersatz einer Anbindung der Fa. Reisser zu Lasten der DB gefordert. Eine Antwort diesbezüglich hat man von der DB noch nicht erhalten.

Jedoch wird die DB nicht umhin können, im Zuge des Planfeststellungsbeschlusses dazu Stellung zu nehmen. Nach Aussagen der Deutschen Bundesbahn wird der Planfeststellungsbeschluß noch in diesem Jahr erwartet.

Inzwischen hat das Regierungspräsidium Karlsruhe die Planungen für eine Verlegung der B 3 zwischen Sinzheim und Steinbach wieder aufgenommen. Die Maßnahme war 1993 in den vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes aufgenommen worden. Da nach der Umweltverträglichkeitsstudie für eine B 3 - Verlegung die Trassenbündelung mit der Bahn immer wahrscheinlicher wird, haben mehrere Träger öffentlicher Belange im Zuge der Beteiligung am Planverfahren für das Baugebiet "Am Markbach" gefordert, die der B 3 - Verlegung zuwiderlaufende Anbindung der Fa. Reisser im südlichen bzw. im nordöstlichen Grundstücksbereich an die Auffahrt zur B 500 aufzugeben. Stattdessen sollte die Verkehrsanbindung über das Baugebiet "Am Markbach" erfolgen. Das Straßenbauamt Karlsruhe hatte auch hierzu eine Skizze vorgelegt, die die Anbindung bei der Lagerfläche an der nordwestlichen Grundstücksecke vorsah. Als wesentlicher Grund für diese Forderung wird sowohl von der Straßenbauverwaltung als auch vom Regionalverband Mittlerer Oberrhein die Anbaufreiheit einer B 3 neu angeführt; d. h., daß keine privaten Grundstückszufahrten zugelassen werden sollen. (Im Bereich des Ge-

werbegebietes "In den Lissen" TA I wird die Fa. Nomos auf jeden Fall eine "private" Zufahrt erhalten müssen). Da sich die Planung der Straßenbauverwaltung noch im Stadium der Vorplanung befindet und über keinen "Rechtstitel", wie etwa das Planfeststellungsverfahren verfügt, lehnt die Gemeinde Sinzheim die Forderung nach Ausweisung einer endgültigen verkehrsmäßigen Anbindung der Fa. Reisser über das Gewerbegebiet "Am Markbach" sowie deren Kostenübernahme unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange der Fa. Reisser ab. Sollte die Straßenbauverwaltung mit ihrer Planungsabsicht zur Verlegung der B 3 in Trassenbündelung mit der DB die, von der Gemeinde vorgesehene endgültige Anbindung nicht mehr ermöglichen können, wäre es Sache der Straßenbauverwaltung für eine ordnungsgemäße Anbindung der Fa. Reisser Sorge zu tragen und erforderlichenfalls auch hierfür die Kosten zu übernehmen.

Die Gemeinde Sinzheim kann für künftige übergeordnete Planungen lediglich in der Form Hilfestellung leisten, daß das ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Wegfläche des vorhandenen Weges Flst.-Nr. 993 bis zur Haupterschließungsstraße zu einem späteren Zeitpunkt als öffentliche Verkehrsfläche umgewidmet werden könnte. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist auf jeden Fall für die Erschließung des Gebietes in dieser Lage erforderlich. Da zum jetzigen Zeitpunkt auch noch keine konkreten Aussagen über den zeitlichen Ablauf bzw. die Realisierung der Maßnahmen von DB und Straßenbauverwaltung gemacht werden kann, wird die Gemeinde Sinzheim zu jedem Zeitpunkt sich dafür einsetzen, daß die Erschließung der Fa. Reisser gesichert ist. Es stehen noch alle Möglichkeiten offen, innerhalb der jeweiligen Vorhaben von DB und Straßenbauverwaltung auf dem Verhandlungswege eine Einigung mit der Fa. Reisser zu erzielen, sogar die Option mit Anbindung ans Gewerbegebiet "Am Markbach". Von daher kann nicht einfach der Gemeinde unterstellt werden, daß die Erschließung der Fa. Reisser nicht gesichert sei. Jeder Vorhabensträger, der mit Planungen in gewachsene Strukturen eingreift, hat auch dafür Sorge zu tragen, daß bei solchen Eingriffen auch Ersatzmaßnahmen zu treffen und kostenmäßig zu übernehmen sind.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gewerbegebietsflächen von Sinzheim sind nahezu vollkommen überbaut. Um der wirtschaftlichen Entwicklung des ortsansässigen Gewerbes Rechnung zu tragen ist es notwendig, baldmöglichst den dringend benötigten Raumbedarf zu decken. Insbesondere gilt es, bestehenden Betrieben am Standort Sinzheim weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, in Gemengelagen (Wohn- und Mischgebiete) zu Störfaktoren gewordenen Betrieben Ersatzgelände anzubieten und auch Betrieben die Neuan siedlung in Sinzheim zu ermöglichen. Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Flächen werden wie folgt genutzt:

Gemischte Bauflächen sind als "Dorfgebiet" (MD) angrenzend an das Wohngebiet "Im Kleinen Brühle" ausgewiesen.

Gewerbliche Bauflächen sind als "**Gewerbegebiet**" (GE) ausgewiesen und machen den Großteil der Plangebietsgrenze aus, wobei zum Schutz der vorh. Wohnbebauung sowie des geplanten Dorfgebietes ein 20 bis 30 m breiter Streifen mit einer Nutzungsbeschränkung belegt ist. In diesem Bereich dürfen nur Geschäfts-, und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter errichtet werden. Dadurch soll erreicht werden, daß Gewerbe- und Wohnbauflächen nicht ohne Pufferung aneinandergrenzen. Die übrigen Gewerbegebietsflächen sind zur intensiven gewerblichen Nutzung vorgesehen. Im Baugebiet "Am Markbach" stehen mit ca. 9,0 ha GE-Gebietsfläche, die Hälfte des gesamten geplanten gewerblichen Flächenpotentials (lt. FNP ca. 19,6 ha) der Gemeinde Sinzheim zur Erschließung an.

Die Flächenbilanz des gesamten Plangebietes stellt sich folgendermaßen dar:

Gewerbegebiet (GE)	9,00 ha
(davon 0,70 ha private Grünfläche)	
Dorfgebiet (MD)	0,55 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	0,13 ha
Verkehrsflächen	0,90 ha
(davon 0,30 ha Wirtschaftswege)	
Öffentliche Grünfläche	0,62 ha
<hr/>	<hr/>
Bruttobaugebietsfläche	11,20 ha

Arbeitsplatzberechnung über Flächenverfügbarkeit:

Unterstellt, daß ein Arbeitsplatz ca. 200 qm Bruttobauland in Anspruch nimmt, können im Bereich des geplanten Gewerbegebietes etwa 500 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Allerdings unterliegt das Verhältnis angenommenes Bruttobauland je Arbeitsplatz einer großen Abhängigkeit des Gewerbebezweiges und kann eine Streuung zwischen 25 qm und 500 qm aufweisen.

Ermittlung der möglichen Siedlungsdichte im MD-Gebiet:

8	WG	Wohngebäude
2,0	WE/WG	Wohneinheiten je Wohngebäude
2,8	EW/WE	Einwohner je Wohneinheit
0,55	ha	Bruttobauland

$$\frac{8 \text{ WG} \times 2,0 \text{ WE/WG} \times 2,8 \text{ EW/WE}}{0,55 \text{ ha}} = 80 \text{ Einwohner} \text{ =====}$$

Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes von 60 Einwohner/ha Bruttobauland sind damit nachgewiesen.

Die Erschließung für das geplante Gewerbegebiet ist ausschließlich durch den geplanten Anschluß an die Bundesstraße 500 (Planung der Deutschen Bundesbahn) vorgesehen. Die Haupterschließungsstraße, die vom Anschluß der B 500 quer durch das Plangebiet verläuft, endet mit einer für Lastzüge ausgelegten Wendeschleife. Damit soll erreicht werden, daß das gesamte Verkehrsaufkommen aus dem Gewerbegebiet ausschließlich über diese Haupterschließungsstraße zur Bundesstraße 500 geführt wird.

Zur Erschließung der als "Dorfgebiet" ausgewiesenen Flächen, dienen verkehrsberuhigt konzipierte Verkehrsflächen. Diese Straße dient außerdem als Querverbindung zwischen der Haupterschließungsstraße und dem Ortsteil Kartung, jedoch nur zur Benutzung für Anlieger sowie für besondere Notfälle.

Bis zur Realisierung des Anschlusses an die B 500 und damit der Anbindung der Haupterschließungsstraße wird vorübergehend die Querverbindung (verlängerte Straße "In den Lissen") als provisorische Erschließungsstraße genutzt. Diese Straße, die aufgrund der umgebenden Wohnbebauung nicht als Erschließungsstraße für das GE-Gebiet aufrechterhalten werden soll, wird unverzüglich nach Fertigstellung des Anschlusses an die B 500 verkehrsberuhigend zurückgebaut und die Nutzung durch entsprechende Verkehrsanordnungen begrenzt.

Die verkehrstechnische Anbindung der im Außenbereich befindlichen landwirtschaftlichen Flächen ist durch den ausgewiesenen Wirtschaftsweg entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze sichergestellt.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird insoweit beschränkt, daß Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb zulässig sind.

Zur Begründung ist anzuführen, daß die Sanierungsbemühungen der Gemeinde im Ortskern, die hauptsächlich der Erhaltung gewachsener städtebaulicher Strukturen und zur Versorgung der Bevölkerung dienen, eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nicht zulassen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes soll gewahrt werden, wobei die Ansiedlung von Betrieben des Handwerks und des produzierenden Gewerbes Vorrang hat.

Die Errichtung von Vergnügungsstätten wird im Planungsgebiet nicht zugelassen, da sich diese wegen der zu erwartenden Emissionen nicht in die Eigenart des geplanten Baugebietes bzw. der näheren Umgebung einfügen lassen. Außerdem wären durch die Nähe zur Wohnbebauung negative Auswirkungen zu erwarten.

Um die Wohnqualität für die vorh. und geplante Wohnbebauung zu sichern, dürfen schalltechnische Höchstwerte gemäß Beiblatt DIN 18 005 Teil 1 nicht überschritten werden.

Durch das geplante Baugebiet "Am Markbach" werden ca. 10 ha. landwirtschaftliche Fläche und ca. 1 ha Streuobstflächen überplant.

Um diesen Landschaftsverbrauch zu minimieren bzw. zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen, wurden deshalb mit dem Naturschutzbeauftragten des Landkreises Rastatt die erforderlichen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen in einem Grünordnungsplan zusammengefaßt. Den Anforderungen des § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist daher ausreichend Rechnung getragen.

Zur Pufferung zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebiet sowie zur Einbindung der Baugebiete in die Landschaft sind im Plan private und öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Auf diesen Flächen sind keine Nebenanlagen und keine Garagen zulässig. Der bereits vorhandene Baumbestand soll soweit als möglich erhalten bleiben. Die im Plan mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind in jedem Fall zu sichern. Zur landschaftsökologischen Aufwertung sind im Plangebiet Pflanzgebote mit einheimischen standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind ebenfalls mit Pflanzgeboten und Vorschriften gegen Flächenversiegelung belegt.

Aus ökologischen und klimatischen Gründen sollen Bodenversiegelungen auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden. Es ist nur eine Befestigungsart zulässig, die den Boden nicht völlig versiegelt (z.B. Steinpflaster im Sandbett, Schotterrasen, Rasengittersteine sowie sonstige wasserdurchlässige Beläge). Eine Befestigung mit bituminösen Decken, Beton o.ä. ist nur in dem Umfang zulässig, wenn zwingende Rechtsvorschriften oder betriebliche Gründe vorliegen. Die Befestigung der als "private Grünfläche" ausgewiesenen Flächen, ist aus landschaftsgestalterischen und städtebaulichen Gründen unzulässig. Der Anschluß des Baugebietes an die Ortskanalisation sowie an die zentrale Wasser- und Gasversorgung ist durch die vorliegende Planung sichergestellt. Nachteile für die betroffenen Grundstückseigentümer sind nicht zu befürchten.

4. Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 180, Abs. 1, BauGB)

Nachteilige Auswirkungen entstehen durch die vorgesehene Planung nicht.

5. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen: (§ 9, Abs. 8 Satz 2, BauGB)

Bodenordnung und Erschließung

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für die Bodenordnung und Erschließung.

6. Kosten
(§ 9, Abs. 8 Satz 2, BauGB)

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen ca. DM 6.800.000,--.

Erschliessungskosten

a) Wasserversorgung	ca. DM 550.000,--
b) Kanalisation	ca. DM 4.000.000,--
c) Straßenbau	ca. DM 1.650.000,--
d) Wirtschaftswegebau	ca. DM 400.000,--
e) Straßenbeleuchtung	ca. DM 100.000,--
f) Landschaftspflegerische Arbeiten, Grünflächen, Pflanzungen	ca. DM 100.000,--
Gesamt	ca. DM 6.800.000,-- =====

7. Finanzierung
(§ 9, Abs. 8 Satz 2, BauGB)

Die Finanzierung wird durch die Beiträge und Eigenmittel gedeckt.

8. Hinweis

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan, ohne Bestandteil desselben zu sein, beigelegt.

76547 Sinzheim, den 25.05.1994

Metzner, Bürgermeister



Planfertiger:

BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GMBH

Lit

