
GEMEINDE SINZHEIM
LANDKREIS RASTATT

BEBAUUNGSPLAN
"ORTSZENTRUM SINZHEIM"

BEGRÜNDUNG
nach §9 Abs.8 BauGB
ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Entwicklungstendenzen und regionale Einordnung

Die Gemeinde Sinzheim hat ca. 9.500 Einwohnern und liegt an der Entwicklungsachse Karlsruhe-Rastatt-Offenburg.

Die Gemeinde Sinzheim ist ein Kleinzentrum mit Zuordnung zum Mittelzentrum Baden-Baden.

Sinzheim mit seinen Teilorten ist in einer Verwaltungsgemeinschaft mit der Gemeinde 7571 Hügelsheim zusammengeschlossen.

In den zurückliegenden Jahren war bezüglich der Schaffung von notwendige Wohnbauflächen in Neubaugebieten eine stetige Vorwärtsentwicklung zu verzeichnen.

Gewerbeansiedlungen haben durch die Ausweisung von entsprechenden Bauflächen zugenommen.

Versorgungseinrichtungen - mit zum Teil überörtlicher Bedeutung - sind während dieser Entwicklungsphase in den zuvor genannten Bereichen entstanden.

Die gewachsene Struktur des Hauptortes Sinzheim hat dabei wenig Berücksichtigung gefunden.

Unter dem Blickwinkel der Erhaltung und Steigerung der Attraktivität des gewachsenen Ortskerns von Sinzheim sollen nunmehr Wege beschritten werden.

Im Innenbereich vorhandene Flächen sollen bauulich genutzt und gleichzeitig eine bis dato nicht eindeutig auszumachende Ortsmitte geschaffen werden.

2. Städtebaulicher Rahmen / Grundlage für den Bebauungsplan

2.1 Verfahren

In Erkenntnis dieser Aufgabe und Zusammenhänge und im Sinne einer angemessenen Versorgung für die Bewohner hat die Gemeinde Sinzheim für den Bereich "Ortskern 1" Untersuchungen über die Rahmenbedingungen anstellen lassen.

Diese, mit dem Ziel der Aufnahme ins Landessanierungsprogramm angestellten Untersuchungen, brachten Mißstände in baulicher, wie in struktureller Hinsicht zutage.

Das Ergebnis war:

- a) ein Sanierungsgebiet wurde festgelegt.
- b) ein Beschluß zur Erstellung eines Bebauungsplanes wurde gefaßt.

- zu a) -Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen
 - Verbesserung des Wohnumfeldes
 - Abbruch schlechter Bausubstanz
 - Auslagerung von Gewerbebetrieben (Handwerk)
 - Neubaumaßnahmen

- zu b) -Bodenordnung
 - Schaffung einer neuen Ortsmitte (Versorgungszentrum-Rathaus)
 - Gestaltungsleitlinien im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan
 - Schaffung verkehrsberuhigter Flächen
 - Ausweisung von Parkierungsflächen

Um dieses Ziele zu erreichen wurden die Firma "STEG", Stadtentwicklung Südwest, Gemeinnützige GmbH, Stuttgart mit der Vorbereitung und der Durchführung der Sanierung betraut.

Ein Architektenwettbewerb zur Ideenfindung bezüglich der städtebaulich optimalsten Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen wurde durchgeführt.

Aufgrund dieses städtebaulichen Ideenwettbewerbes wurde die "Planungsgemeinschaft Ortszentrum Sinzheim" mit der Erstellung und Bearbeitung eines Bebauungsplanes beauftragt.

2.2 Besondere Planungsziele

- a) Der Ortskern soll mehr Anziehungskraft erhalten:
 - durch eine Stärkung der Zentralität mit dem Bau eines neuen Verwaltungszentrums
 - durch verstärkte Anbindung des Einzelhandels und privater Dienstleistungen zur Tagesbedarfsdeckung
- b) durch die Schaffung von Wohnflächen in unmittelbarer Nähe von Kirche und Rathaus sollen auch für ältere Menschen Wohnungen bereitgestellt werden können.
- c) Städtebaulicher und baulicher Maßstab für die mehrgeschossigen Neubaumaßnahmen ist zum einen die vorhandene Bausubstanz im Bereich des alten Rathauses und in den rückwärtigen Bereichen des Planungsgebietes die dort vorhandene kleingliedrige Bebauung.

3. Bebauungsplan "Ortskern Sinzheim"

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfaßt zu einem großen Teil den in Gemeindebesitz befindlichen Bereich zwischen der Hauptstrasse, Dr. Josef-Fischer-Strasse und Nowackistrasse.

Ausgeklammert aus der Bebauungsplanung sind dabei die vorhandenen Gebäude entlang der Hauptstrasse zwischen Bezirkssparkasse und der Nowackistrasse.

3.2 Städtebauliche Konzeption

Ergänzung des ungeschlossenen Straßenbildes an der Ostseite der Hauptstrasse durch Neubauten.

Abbruch aller, an der Straße stehender Gebäude zwischen dem Neubau der Bezirkssparkasse und dem 4-geschossigen Gebäude Ecke Hauptstrasse/Dr. Josef-Fischer-Strasse.

Errichtung von ortsüblich Gebäuden mit wechselnden traufständigen Zwischenbebauungen in denen eine Wohn- und Geschäftshausnutzung über max. vier Geschosse (inkl. DG) erreicht wird.

Erschliessung der Innenräume der Gebäude durch überbaute Hofzufahrten, einschließlich einer Parkierung im Hof.

Um die Tiefe des zur Verfügung stehenden Areals zu erschließen, wird die neu zu erstellende Gebäudezeile entlang der Hauptstrasse gegenüber dem Altenheim St. Vinzenz, zum Innenbereich, nach Osten hin zurückgestaffelt.

Durch diese Zurücknahme der Gebäudefronten wird zum einen eine bessere Ausnutzung der Flächen erzielt und zum anderen öffnet sich damit der Innenbereich hin zur Hauptstrasse.

Gleichzeitig wird eine Hinführung zu dem im Innenbereich geplanten Platz vor dem später dort zu errichtenden Verwaltungsgebäude erreicht.

Der Bereich der Rückstaffelung wird als reine Fußgängerzone ausgebildet; eine Nutzung mit Straßencafe, Imbissstand und Warenpräsentation der dortigen Geschäfte im Freiraum ist denkbar und gewünscht.

Die bauliche Nutzung der dortigen Bebauung wird bei 3 bis max. 4 Geschossen liegen, wobei die Dachgeschosse unter den mit 45 Grad geneigten Dächern jeweils als "Vollgeschosse" berechnet werden.

Im Erdgeschoss dieses Bereiches, der als "Mischgebiet" ("MI" nach BauNVO) mit der Möglichkeit einer **erhöhten**

Flächenausnutzung ausgewiesen wird, ist die alternative Nutzung mit Läden oder auch mit Wohnungen oder Büros möglich.

Bezüglich der zu erwartenden Geräusentwicklung bei der Warenanlieferung zu den im "MI-Gebiet" möglichen Ladengeschäften (Vollsortimenter etc.), wird deutlich darauf verwiesen, daß die für "MI-Gebiete" als Maximalwerte vorgegebenen "dB-Zahlen" nicht überschritten werden. Sofern Störungen auftreten werden einschränkende Festsetzungen zur Durchführung der Anlieferungen getroffen.

Die Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahlen in Teilbereichen des Bebauungsplanes hat besondere städtebauliche Gründe.

Zur angestrebten Schaffung der Ortsmitte mit einer möglichst hohen Frequentierung wurde die verdichtete, geschlossene Bauweise gewählt. Durch diese Handhabung wird erreicht, daß die anzusiedelnden Geschäfte optimale Entfaltungsmöglichkeiten erhalten. Der Abwanderung von Kaufkraft in externe Bereiche soll dadurch entgegengewirkt werden.

Bezüglich der zu schaffenden Wohnungen sind die Grundlagen geschaffen, daß besonders für ältere Menschen Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann; Wohnraum der sich auch mit technischen Ausrüstungen, die das Leben und Wohnen im Alter erleichtern (z.B. Aufzugsanlagen) ausstatten läßt.

Solche Maßnahmen drücken sich auch in einem höheren Flächenbedarf aus.

Die höher angesiedelte Flächenausweisung wird durch Verhältnisse und Maßnahmen gedeckt, die in der Natur des Bebauungsplangebietes liegen.

So wird zur Sicherstellung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Schaffung eines Fußgängerbereiches zwischen den beiden dominierenden, zum späteren Verwaltungsgebäude hinführenden Gebäudezeilen geschaffen.

Die in ausreichender Form geplanten Freiräume, welche als Marktplatz und Begegnungsstätten genutzt werden, schaffen die ausgleichenden Faktoren.

Unter Hinzuziehung dieser Freiräume ergäben sich Nutzungszahlen, die keine Ausnahmen darstellen würden.

Brunnenanlagen und eine detailliert vorgeschriebene Begrünung und Bepflanzung des Bebauungsplangebietes bilden belebende Elemente.

Um den ruhenden Verkehr und die mit verbundenen störenden Einflüsse bei der An- und Abfahrt erst gar nicht zur Geltung kommen zu lassen, wird im Rahmen der Bauvorschriften verlangt, daß ein Großteil der erforderlichen Stellplätze in der geplanten Tiefgarage ausgewiesen wird.

Von der Ausweisung eines "Kerngebietes" wird Abstand genommen um bezüglich einer gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen keinen Zwang auszuüben.

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes soll die vorhanden Struktur im Ort durch die Mischung der Gebäudebenutzung; Läden in den Erdgeschoss, Büros und Praxen in den Obergeschossen, sowie Wohnnutzung in den darüberliegenden Bereichen, gestärkt werden.

Mittels einer abwechslungsreichen Gebäudegestaltung, versehen mit Gauben und Erkern, deren ungefähre Platzierung und Gestaltung in den Fassaden bereits im Zuge der Bebauungsplanung durch eine Gestaltungsplanung vorgegeben wird, soll die Gemeinde Sinzheim neben dem Dreigestirn Kirche, Schule, Pfarrhaus eine zusätzliche aussagekräftige Bebauung erhalten.

Eine Rückführung der Randbebauung des Weges zum Marktplatz, hin zur Dr. Josef-Fischer-Strasse ermöglicht eine, der Bedeutung des katholischen Gemeindezentrums gerechte Anbindung und Integration in die Gesamtsituation.

Fussgängerverbindungen ohne störenden Fahrverkehr ergeben sich als Achse vom kath. Gemeindezentrum hin zum Areal der Ein- und Verkaufsgenossenschaft ebenso wie in West-Ost Richtung.

Angebunden an dieses Wegenetz können Brunnenanlagen in der Achse Hauptstrasse-Verwaltungsgebäude und ebenso in der Verbindung Rathaus/Marktplatz/kath. Gemeindezentrum entstehen.

Ein Spielplatz südlich der mehrgeschossigen Bebauung wird das Freiraumangebot abrunden.

Um die oberirdischen Parkflächen, die im Bereich der Hauptstrasse für "Kurzparker" und im Bereich hinter dem Verwaltungsgebäude, für die Parkierung mit Parkscheiben vorgesehen ist, zu entlasten, ist unter den Fussgängerbereichen und unter den Grünflächen im Bereich des Verwaltungsgebäude eine Tiefgarage vorgesehen.

Die Erschließung dieser Tiefgarage sollte in einem früheren Entwurfskonzept von der Nowackistrasse aus erfolgen.

Von dort wäre eine optimale Anbindung und innere Erschließung erzielt worden; die Zufahrtsstrasse ist nur

schwach frequentiert und es hätten sich wenige Störungen des Verkehrsflusses ergeben. Aufgrund massiver Einsprüche betroffener Grundstückseigentümer wurde diese Version fallen gelassen und die Tiefgaragenzufahrt von der Dr. Josef-Fischer-Strasse her gewählt.

Um das hierdurch entstehende Fahrzeugaufkommen nicht mit der Grundschule und dem dort angesiedelten Pausenhof in einen zu engen Kontakt zu bringen, wurde die Zufahrt an den östlichsten Rand der zukünftigen Tiefgarage gelegt.

Die Diskussionen über eine alternative Zuführung der PKW's zur Tiefgarage über die Hauptstrasse von Westen her wurde aus Gründen des dann eingeschränkten Verkehrsflusses auf der dortigen, vielbefahrenen Hauptstrasse in der Diskussion ausgeschlossen.

Die Erschließung über die Hauptstrasse - von Süden her - mußte entfallen, weil dadurch zum einen ein viel zu langer Anfahrtsbereich entstanden wäre und zum anderen die dort vorgesehene neue Wohnbebauung durch die erforderliche Rampenführung stark eingeschränkt hätte werden müssen.

Die Nutzung dieser unterirdischen Stellplätze wird den im dortigen Bereich angesiedelten Geschäften, Büros, Wohnungen und dem neuen Verwaltungsgebäude vorbehalten bleiben.

Eine Parkgarage für eine öffentliche Nutzung ist aus den allseits bekannten Gründen - z.B. Schwellenangst bzw. in großem Umfang vorzusehende Sicherheitseinrichtungen - nicht beabsichtigt.

Langfristig ist vorgesehen, im Bereich
Hauptstrasse - Landstrasse - Eisenbahnstrasse
einen attraktiven Ortskern zu schaffen.

Eng verbunden mit der Attraktivität ist die befriedigende Lösung der Parkplatzfrage und Fragen der Verkehrsberuhigung bzw. Umverteilung des Verkehrs.

Der Bebauungsplan und damit auch die Zufahrt zur Tiefgarage sind so konzipiert, daß (eventuell auch zu einem Zeitpunkt) sämtliche Möglichkeiten der Verkehrsberuhigung bzw. Umverteilung des Verkehrs bestehen.

Im südlichen Bereich des Baugebietes sind in den rückwärtigen Gartengrundstücken der Häuser, die an der Hauptstrasse (Bereich des Gasthauses "Krone") stehen, Doppelhausbebauungen mit 2-geschossigen Wohnhäusern vorgesehen.

Die zuzuordnenden Garagen sollen mit Satteldächern versehen, neben den Wohngebäuden errichtet werden.

Dieser Wohnbereich, welcher vom südlichen Teil des Bebauungsplangebietes von der Hauptstrasse her angefahren wird, orientiert sich zur öffentlichen Grünfläche hin.

3.3 Technische Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sowie mit Elektrizität erfolgt durch den Ausbau der öffentlichen Versorgungsnetze.

Die Abwasserbeseitigung wird über ein Trennsystem der Verbandskläranlage zugeführt.

3.4 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Damit der Bebauungsplan verwirklicht werden kann, hat die Gemeinde Sinzheim folgende Maßnahmen ergriffen:

- städtebaulicher Ideenwettbewerb im August 1985 zur Erlangung von Entwürfen zur Bebauung des Ortszentrums.
- Beauftragung der "Planungsgemeinschaft Ortszentrum" im November 1986 zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes.
- Informationsgespräch unter Vorlage des Plankonzeptes mit den Grundstückseigentümern des Sanierungsgebietes "Ortskern 1" am 14. Mai 1987.
- Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
am Montag 24. Oktober 1988
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange
im April/Mai/Juni 1989
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange
im November 1990
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange
Februar/März 1993

3.5 Kosten der Maßnahme

Die überschlägigen Kosten für die Herstellung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen, für die Anlagen zur Abwasserbeseitigung und zum Ausbau der Ortsnetze für Strom und Wasser betragen:

Grunderwerb	DM	590.000,00
Kanalisation	DM	200.000,00
Wasserversorgung	DM	390.000,00
Stromversorgung	DM	275.000,00
Straßenbau u. Plätze	DM	1.450.000,00
öffentl. Bepflanzung	DM	45.000,00

Gesamtkosten	DM	2.950.000,00
--------------	----	--------------

Fragen der Bodenordnung sind im Rahmen der Vorbereitungsmaßnahmen sowie der Ordnungs- und Baumaßnahmen geklärt.

3.6 Kenndaten

Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%	ha	%
1	Nettobauland	1,65	67,07	1,91	77,64
2	Grundstücke für Gemeinbedarf	0,26	10,57		
3	öffentliche Verkehrsfläche	-	-	0,55	22,36
4	Bruttobauland	-	-	2,46	100

Nutzungen

Neubau von maximal 4-geschossigen Wohnhäusern mit Geschäftsräumen im Erdgeschoss
Neubau eines Verwaltungsgebäudes
Neubau von Wohngebäuden als Eigenheime

Ruhender Verkehr

Nr.	Stellplatzart	Anzahl
1	private Garagen	24
2	Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze	69
3	Tiefgarage privat	73
4	Tiefgarage Gemeinde	105
5	öffentliche Stellplätze	16
6	Summe	287

Geplante Wohngebäude

Art	Anzahl	WE	Personen/WE	versorg. Personen
MI 1	4	4	2 x 4 + 2 x 3	14
MI 2	-	-	-	-
MI 3	2	3	1 x 4 + 2 x 3	10
WA 4	5	6	4 x 4 + 2 x 3	22
MI 5	2	8	2 x 4 + 6 x 3	26
MI 6	1	4	4 x 3	12
MI 7	6	24	8 x 4 + 16 x 3	80
MI 8	1	5	3 x 3 + 2 x 2	13
MI 9	-	-	-	-
	21	54	-	177

Sinzheim, den 21. April 1993

.....
Metzner, Bürgermeister



PLANUNGSGEMEINSCHAFT
ORTSZENTRUM SINZHEIM
Architekturbüro H.Vogel
Architekturbüro K.Knopf