

Zum Antrag vom

.....
.....1..... Fertigung
Anlage 1

GEMEINDE SINZHEIM
Landkreis Rastatt

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (1) BauGB

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "SINZHEIM-NORD, TEIL 2" im Gewann "Sellmattacker" in der Gemeinde 7573 Sinzheim, Landkreis Rastatt.

I. Allgemeines

Die Gemeinde Sinzheim hat in den Jahren 1969 und 1970 zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sinzheim-Nord" in den Gewannen "Im Sellmattacker" und "Am Tiefen Weg" durchgeführt.

Nach der Genehmigung durch das Landratsamt Rastatt vom 16.11.1970 hatte der Bebauungsplan mit Wirkung vom 28.11.1970 Rechtskraft erlangt.

Das Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 10.4.1984 hatte die Nichtigkeit des gesamten Bebauungsplanes zur Folge. Die Rechtswirksamkeit scheiterte an der irrtümlicherweise zugrunde gelegten Baunutzungsverordnung vom Jahre 1962. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am 15.4.1970 war die Baunutzungsverordnung i.d.F. vom Jahre 1968 anzuwenden. Der wesentliche Unterschied der beiden Fassungen besteht darin, daß seit dem Inkrafttreten der Änderungsverordnung 1968 am 1. Januar 1969, Einkaufszentren und Verbrauchermärkte i.S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten (GE) nicht mehr zulässig sind.

Durch den Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates vom 25.7.1984 erfolgte die Einleitung des Planverfahrens für den neuen Bebauungsplan "Sinzheim-Nord".

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BBauG sind erhebliche Bedenken gegen das vorliegende Teilgebiet des Bebauungsplanes und der darin vorgesehenen Zulassung von Einzelhandelsbetrieben vorgebracht worden.

Da auch bei mehreren Behördenbesprechungen die o.g. Bedenken nicht ausgeräumt werden konnten, hat der Gemeinderat am 19.3.1986 den Aufstellungsbeschluß dahingehend geändert, das Planungsgebiet in die Bebauungspläne "SINZHEIM-NORD, TEIL 1" und "SINZHEIM-NORD, TEIL 2" aufzuteilen.

Zwischenzeitlich ist die Baunutzungsverordnung 1990 maßgebend.

Der Plan wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht dessen Festsetzungen.

Durch die Festschreibung der Nutzung in "SO-Gebiet" wird den raumordnerischen Belangen Rechnung getragen.

Nach Maßgabe des Bebauungsplanes sollen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgestellt werden.

II. Lage und Art des Baugebietes

Das Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Sinzheim. Es wird im Osten durch die Bundesstraße 3, im Süden durch die bisherige K 3732, im Westen durch die Bundesbahn Karlsruhe - Basel und im Norden durch den Markbach, dessen Lauf gleichzeitig die Gemarkungsgrenze bildet, begrenzt.

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 8,6 ha ist relativ eben und überwiegend bebaut.

Der Gesamtbereich des Bebauungsplanes "Sinzheim - Nord Teil 2" ist wie folgt aufgeteilt:

Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO	1,45 ha
Sondergebiet (SO) § 11 BauNVO	6,70 ha
Straßen- und Wegflächen	<u>0,45 ha</u>
gesamt	<u>8,60 ha</u>

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen bereits abgeschlossen.

In Planung ist lediglich ein Umbau für einen Teilbereich der Industriestraße.

III. Gegenstand der Planaufstellung

Folgende wesentlichen Punkte führten zu einem separaten Planaufstellungsverfahren "Sinzheim-Nord, Teil 2":

- a) Der Bereich des Einkaufszentrums wird als Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 2 der BauNVO ausgewiesen bei gleichzeitiger Beschränkung bzw. Änderung des Maßes der baulichen Nutzung. Spielhallen sind innerhalb des Sondergebietes unter Bezug auf § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.
Die Veränderung der Baugrenzen bzw. die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche dient ausschließlich dem Zweck einer eventuell späteren baulichen Umorientierung (Spielraum für Umbauten und Neuorganisation). Maßgebend ist und bleibt die im Bebauungsplan für das EKZ festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ = 0,30) und Geschosflächenzahl (GFZ = 0,36).
- b) Innerhalb des Gewerbegebietes werden bestimmte Nutzungsarten von Einzelhandelsbetrieben mit Verkauf an Endverbraucher nicht zugelassen. Im GE I wird generell eine Verkaufsfläche ausgeschlossen.
Zur Begründung nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ist anzuführen, daß die unmittelbare Nachbarschaft zum Einkaufszentrum im Sondergebiet bzw. Sanierungsbemühungen der Gemeinde im Ortskern, die hauptsächlich der Erhaltung gewachsener städtebaulicher Strukturen und zur Versorgung der Bevölkerung dienen, eine Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe nicht zulassen.
Jedoch soll innerhalb des Gewerbegebietes GE II dem produzierenden Gewerbe bzw. Handwerks- und Einzelhandelsbetrieben, die bereits ortsansässig sind oder werden möchten, die Möglichkeit zur Errichtung von Verkaufsflächen gegeben werden.
Die Errichtung von Spielhallen ist nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zugelassen.
- c) Änderung der Verkehrskonzeption für die Zu- und Abfahrt über Industriestraße / Bundesstraße Nr. 3 zum Einkaufszentrum.
Die erheblichen Verkehrsprobleme, hauptsächlich bei der Abfahrt vom Einkaufszentrum, stellen immer wieder einen Unfallschwerpunkt im Einmündungsbereich der Industriestraße in die Bundesstraße Nr. 3 dar. Mehrfach wurden von der zuständigen Polizeibehörde baulichen Veränderungen bezüglich der Verkehrsführung gefordert. Durch das Einrichten einer zusätzlichen Linksabbiegespur ab Grundstückszufahrt Einkaufszentrum bis B 3 werden die erheblichen Rückstauungen in der Industriestraße größtenteils aufgelöst.

- d) Die verkehrsmäßige Erschließung von Grundstück Flst.Nr. 1081/4 erfolgt durch die Bestellung einer Baulast zu Lasten des Grundstückes Flst.Nr. 1081 im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze.
Dies gilt ebenfalls für die Leitungsrechte zur Ver- und Entsorgung des Grundstückes Flst.Nr. 1081/4.
Die bisherig im Baulastenbuch eingetragene Überfahrtsbaulast mit Zu- und Abfahrt über die Parkfläche des Grundstückes Flst.Nr. 1081, wird gelöscht.

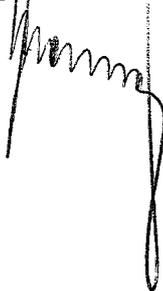
IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung / Grenzregelung / Enteignung / Erschließung bilden, sofern diese Maßnahme(n) im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich wird/werden.

V. Hinweis

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan "Sinzheim-Nord, Teil 2" ohne Bestandteil desselben zu sein, beigelegt.

Sinzheim, den 8. April 1992
Bürgermeister:



Karlsruhe, 8. April 1992

Planfertiger:

KING · WEBER UND PARTNER

