

LANDKREIS : RASTATT

GEMEINDE : SINZHEIM

GEMARKUNG : SINZHEIM

**Begründung zum Bebauungsplan  
"St. Vinzenz-Areal" – TA I  
in Sinzheim**

**gem. § 13a BauGB**

**08.02.2023**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Regionalplan Mittlerer Oberrhein.....	3
2.2	Flächennutzungsplan VG Sinzheim-Hügelsheim.....	4
2.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	5
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>5</b>
3.1	Städtebauliche Situation.....	5
3.2	Verkehrliche Situation.....	5
<b>4.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b> .....	<b>5</b>
4.1	Anlass der Planung.....	5
4.2	Ziele und Zweck der Planung.....	6
<b>5.</b>	<b>Inhalte der Planung</b> .....	<b>6</b>
5.0	Flächenbilanz.....	6
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.2	Bauweise.....	7
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	7
5.4	Nebenanlagen.....	7
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von, Boden, Natur und Landschaft.....	7
5.6	Baumpflanzungen.....	7
5.7	Örtliche Bauvorschriften.....	7
5.7.1	Gestaltung der baulichen Anlage.....	7
5.7.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	8
5.7.3	Einfriedungen.....	8
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung der Artenschutzrechtlichen Untersuchung</b> .....	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Kosten der Maßnahme</b> .....	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>8</b>
<b>9.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>8</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

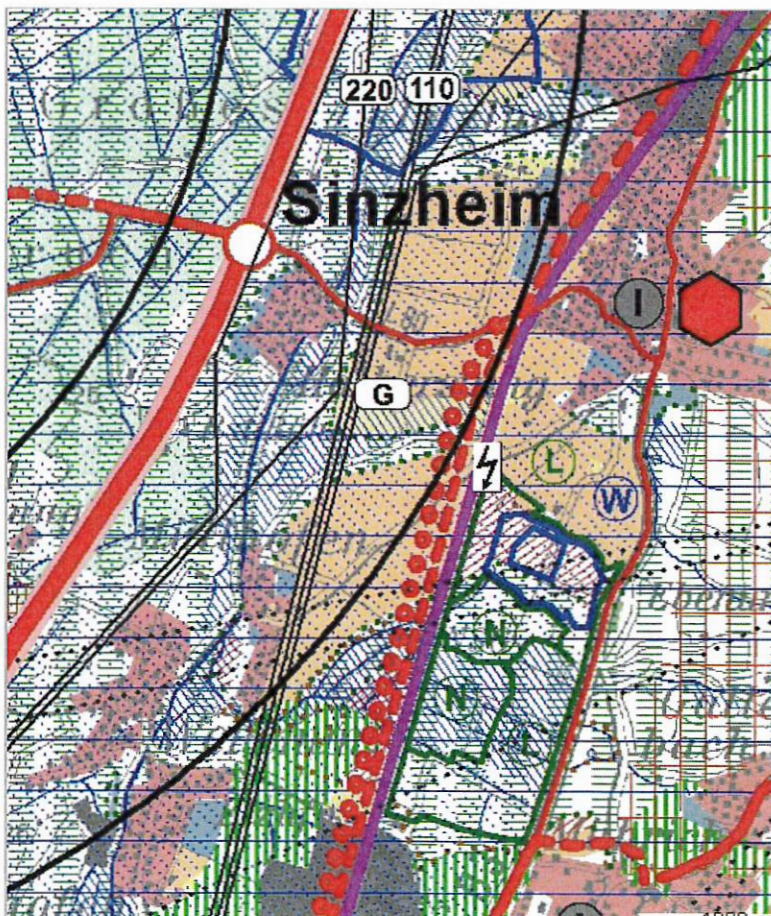
Der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim hat am 11.05.2022 beschlossen für den Planbereich „St. Vinzenz-Areal“ TA I im Rahmen einer Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss dient der planungsrechtlichen Sicherung der gesamten Planungsfläche und der darauf abgestimmten Nachfolgenutzung (Innenentwicklung) als Gemeindebedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung, Familienzentrum, Büro, Jugendtreff, Sporteinrichtung mit allen Nebenbereichen sowie Wohnungen im Sinne des Gemeinbedarfs“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „St. Vinzenz-Areal“ TA I in der Ortsmitte von Sinzheim erstreckt sich über Grundstücke Nr. 59/4 und 59/2 und ist durch die entsprechende Signatur in der Planurkunde, Maßstab 1:500, gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO) eindeutig festgesetzt.

## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1 Regionalplan Mittlerer Oberrhein - regionalplanerische Vorgaben

Die für den Geltungsbereich relevanten Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein mit Sitz in Karlsruhe vom 23. August 1999 enthalten. Der geltende Regionalplan wurde in der Verbandsversammlung am 13.03.2003 beschlossen und nach Genehmigung durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg am 17.02.2003 verbindlich. Seitdem wurde der Regionalplan mehrfach geändert und fortgeschrieben, zuletzt in der Änderung vom 13.12.2019. Der Regionalplan befindet sich derzeit in Fortschreibung.



Als Naturräumliche Einheit wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Bühler Rheinebene zugeordnet. (Karte 1)

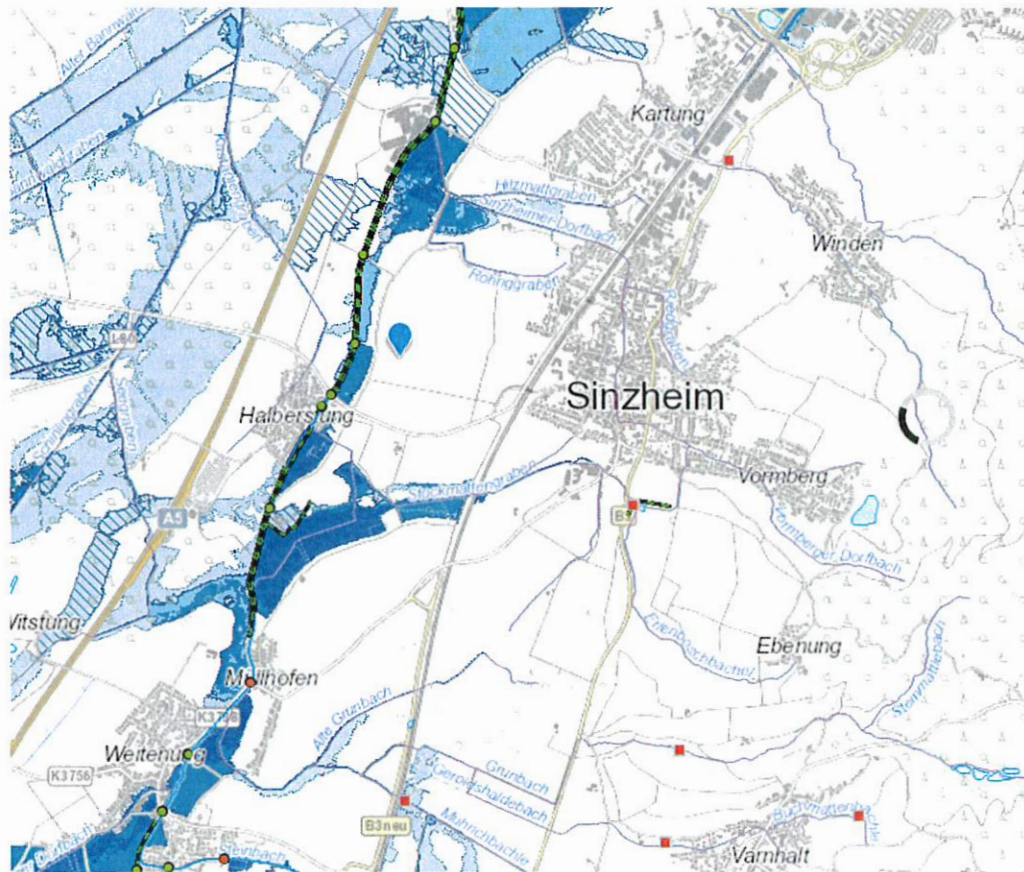
In Karte 2 – bioklimatisch wichtige Räume - ist der Planbereich nicht verzeichnet, d.h. es liegt keine bioklimatische Bedeutung des Planbereichs vor.

Der Planbereich ist weder im Bereich mit ausgeräumten Fluren (Karte 3) noch als Wasser- und Heilquellenschutzgebiet (Karte 4) gekennzeichnet.

In Karte 5 des Regionalplanes – Bergbauberechtigung ist der Planbereich als Fläche mit bergbaulicher Erlaubnis zur Aufsuchung von Erdwärme dargestellt.

In der Raumnutzungskarte ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche Bestand ausgewiesen. Außerdem ist Sinzheim als Gemeinde des Siedlungsbereichs und als entwicklungspolitisch für die Region als bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistung dargestellt.

Das Plangebiet liegt in keiner Überflutungsfläche gemäß Daten- und Kartendienst der LUBW:



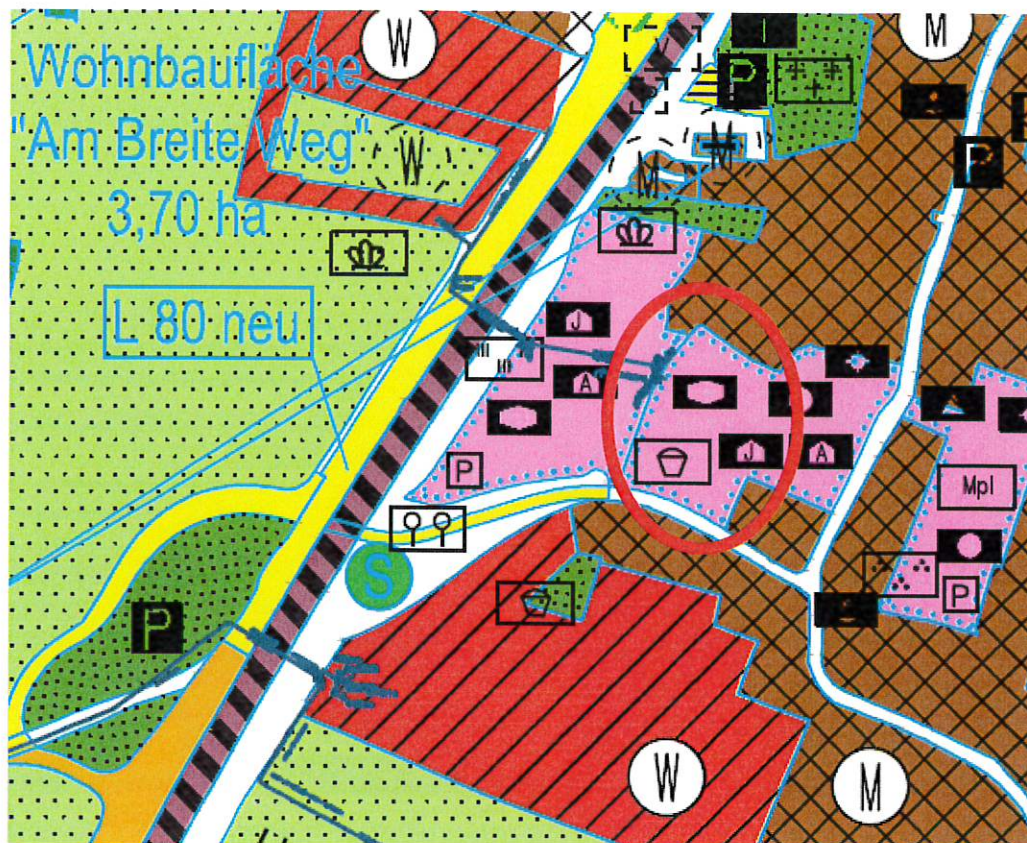
Quelle: Überflutungsflächen Sinzheim, Daten- und Kartendienst der LUBW

## 2.2 Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim ist der Geltungsbereich teils als Gemeinbedarfsfläche (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Öffentliche Verwaltungen, etc.) wie auch Spielplatz dargestellt.

Die Fläche für Gemeinbedarf wird als solche im Bebauungsplan festgesetzt, ebenso wird ein Teil als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Daher ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



### 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

## 3. Beschreibung des Plangebietes

### 3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Sinzheim, im Quartier zwischen Pfarrer-Kiefer-Weg/Kirchstraße/Hauptstraße und Halberstunger Straße.

An das Quartier schließt im Westen das bestehende Alten-/Pflegeheim, im Norden, Süden und Osten Wohnbebauung an.

Der Quartiersinnenbereich wird sowohl als Kindergarten als auch ergänzende soziale Einrichtungen mit Wohnen genutzt.

### 3.2 Verkehrliche Situation

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des bisher bebauten Plangebietes erfolgt über den Pfarrer-Kiefer-Weg, die Kirch- und Halberstunger Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

## 4. Anlass und Planungsziele

### 4.1 Anlass der Planung

Im Plangebiet liegt sowohl ein bestehender Kindergarten als auch ein ehemaliges Schwesternwohnheim. Dieses markante Gebäude von Sinzheim wurde umgenutzt und beherbergt soziale Einrichtungen wie eine Kernzeitbetreuung für die Grundschule, einen Hort, Speisesaal, Kindergarten, Familienzentrum, Büro, Jugendtreff, Mehrzweckraum, Judo und in Wohnungen im Sinne des Gemeinbedarfs. Hier soll eine ganze Bandbreite von Wohnungssuchenden bedient werden können, wie z.B. Flüchtlinge, Betreuung Wohngruppen von Kindern und Jugendlichen, Bedürftige, wohnungslose Menschen, etc.

Der westlich davon gelegene Kindergarten soll eine Erweiterung des vorhandenen Gebäudes wie auch eine Erweiterung im südlichen Bereich erhalten.

Neben der Intensivierung der Nutzungen im Plangebiet soll auch das städtebauliche Konzept der Vernetzung der Grünbereiche in Sinzheim optimiert werden. Die begrünte Achse vom Rathaus im Osten

soll über die öffentliche Grünfläche innerhalb des Plangebietes bis hin zum Generationenpark im Westen des Plangebietes geführt werden.

Damit die Planungskonzeption umgesetzt werden kann, ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird daher im Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

#### 4.2 Ziele und Zweck der Planung

Planungsziel ist die Erweiterung des bestehenden Kindergartens und die Nachnutzung des ehemaligen Schwesternwohnheims St. Vinzenz. Es sollen vor allem Nutzungen sozialer Einrichtungen umgesetzt werden.

Dies alles in einem städtebaulichen Rahmen, der sich sowohl am Bestand, der Umgebungsbebauung wie auch an den Anforderungen für eine Verdichtung im Innenbereich orientiert.

Für die Erweiterungsbauten des bestehenden Kindergartens und dem Neubau der Kinderkrippe soll ein möglichst großer Spielraum geschaffen werden. Daher wurde ein großes Baufenster festgesetzt.

### 5. Inhalte der Planung

#### 5.0 Flächenbilanz

Für den Bebauungsplan „St. Vinzenz-Areal“ TA I ergibt sich die nachfolgende überschlägige Flächenbilanzierung:

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung: Kinderbetreuung, Familienzentrum, Büro, Jugendtreff, Sporteinrichtung mit allen Nebenbereichen sowie Wohnun- gen	ca. 10.188 m <sup>2</sup>	84 %
davon: überbaubare Fläche	ca. 6.056 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.894 m <sup>2</sup>	16 %
<b>Plangebietsgröße</b>	<b>ca. 12.082 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Tabelle 1: Überschlägliche Flächenbilanz

#### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der bisher als Gemeinbedarf festgesetzten Fläche wird die Zweckbestimmung Soziale Einrichtungen fortgeführt. Gleichwohl wird die Nutzung spezifiziert mit Einrichtungen für Kinderbetreuung, Familienzentrum, Büro, Jugendtreff, Sporteinrichtung sowie alle hierzu erforderlichen Nebenebereiche, wie auch Wohnungen.

Mit dieser Festsetzung wird die Erweiterung des bestehenden Kindergartens ermöglicht. Die Nachnutzung des ehemaligen Schwersternwohnheims St. Vinzenz erfährt durch die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten eine für Sinzheim zugeschnittene Nachnutzung des stattlichen Gebäudes.

Mit diesen Festsetzungen wird der Bedarf an sozialen Einrichtungen in Sinzheim gedeckt.

##### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der Nutzung definiert durch die die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhenlage und die Höhe der baulichen Anlage.

Mit der Festsetzung der Obergrenzen wird sowohl dem Bestand als auch dem Innenverdichtungsgedanken Rechnung getragen.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird in der Gemeinbedarfsfläche mit II+D im Bereich des bestehenden Kindergartens und IV+ D im Bereich des bestehenden ehemaligen Schwesternwohnheims festgesetzt.

## **5.2 Bauweise**

Für den Geltungsbereich wird, abgeleitet aus der Bestandsbebauung und der umgebenden Bebauung, eine abweichende Bauweise im Bereich der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Mit der abweichenden Bauweise (Gebäudelänge bis 75 m) soll den baulichen Anforderungen an optimale Nutzungsabläufe in der Kinderbetreuung entsprochen werden.

## **5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt. Dabei orientiert sich die Ausrichtung des Baufeldes an Lage der Bestandsgebäude und möglicher Erweiterungsbereiche wie auch an der optimalen Ausrichtung der Besonnung des Baufeldes und an der Umgebungsbebauung.

### Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist - soweit sie nicht als Zufahrt/Zugang oder für Stellplätze und andere Nebenanlagen in Anspruch genommen wird – zur Wahrung des Gebietscharakters gärtnerisch zu gestalten.

## **5.4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen sowie überirdische Garagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll für die Unterbringung und Anordnung dieser bei der Umsetzung der Erweiterungsplanung Kindergarten noch eine gewisse Flexibilität gegeben werden. Stellplätze sind auch auf einem Parkdeck Gebäuden zugelassen, um den Versiegelungsgrad des Bodens möglichst gering zu halten.

## **5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Um einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen, wird die Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten im Plangebiet auf wasserdurchlässige Beläge beschränkt, mit Ausnahme von Stellplätzen für Rollstuhlfahrer und Stellplätzen auf dem Parkdeck.

Die Zeiträume für Abriss- und Rodungsarbeiten leisten einen Beitrag für den Artenschutz. Die gesetzlich vorgeschriebenen Verbotstatbestände werden damit berücksichtigt.

Mit den Festsetzungen für umweltfreundliche Beleuchtung soll dem Insektensterben entgegengewirkt werden.

Das Vogelschutzglas verhindert den bei großen Glasflächen häufig vorkommenden Vogelschlag und wird daher auch als Schutzmaßnahme für ein mögliches Vogelsterben festgesetzt.

## **5.6 Gebote für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Durch die gärtnerische Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksfläche mit standortgerechten Baum- und Straucharten soll eine funktionale und optische Einbindung des Grundstückes in das vorhandene Ortsbild erreicht werden.

## **5.7 Örtliche Bauvorschriften**

### **5.7.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### 5.7.1.1 Dächer

Aus gestalterischen Gründen und zur Integration der neuen Gebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur und Dachlandschaft sind Flachdächer und geneigte Dächer zugelassen.

### 5.7.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Aufgrund des umgebenden Ortsbildes im Norden und Osten mit Wohnhäusern und den dazugehörigen Gärten soll die nicht überbaubare bzw. die nicht bebaute Fläche gärtnerisch angelegt werden. Die Festsetzungen zur Abschirmung der Müllbehälter Standplätze sind dem Ortsbild geschuldet.

### 5.7.3 Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Ausführung von Einfriedigungen sind der Erhaltung des Ortsbildes geschuldet.

## 6. Artenschutz

Die Festsetzung einer umweltfreundlichen Beleuchtung zielt darauf, dem Insektensterben entgegenzuwirken.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde eine Begehung durchgeführt, um anhand vorgefundener Habitat- und Strukturausstattung mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten abzuschätzen, sowie nach Hinweisen einer Besiedelung geschützter Arten gesucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass ein Potenzial für Reptilien und ubiquitäre Vogelarten (Gehölzbrüter) festgestellt wurde. Hierbei wird eine Betroffenheit für Vögel bei der Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen ausgeschlossen. Artsspezifische Untersuchungen für Reptilien können erst in der nächsten Aktivitätsperiode zwischen April und August 2023 erfolgen.

Aufgrund der Dringlichkeit im Rahmen des Abschlusses des Sanierungsgebietes „Ortskern II“ wird die endgültige Fassung des artenschutzrechtlichen Gutachtens nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes fertiggestellt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der UNB vorgelegt und etwaige Ausgleichsmaßnahmen abgesichert.

Zur Vorbeugung des Vogelschlags wird für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 qm Vogelschutzglas festgesetzt.

Zur allgemeinen Sicherung der vorhandenen Arten im Plangebiet wird die Baufeldbereinigung auf den Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar festgesetzt.

## 7. Kosten der Maßnahme

Der Gemeinde Sinzheim entstehen durch die geplante Neubebauung Kosten und Aufwendungen.

## 8. Bodenordnung

Alle Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich in kommunalem Besitz.

## 9. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung – aufgestellt.

Sinzheim, den 17.02.2023



Erik Ernst  
Bürgermeister

