

GEMEINDE SINZHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Konversion Schneider-Areal“

E Begründung

14.12.2023

1 Planerfordernis

Bis vor wenigen Jahren bestand die Firma Schneider Metallbau an ihrem innerörtlich gelegenen Standort in Sinzheim. Nach der Auflösung der Firma wurde das Betriebsgelände, welches sich über mehrere Flurstücke entlang der Landstraße erstreckt und mit Gewerbehallen sowie einem Wohngebäude überbaut ist, vermietet und dient bis vor kurzem einer Autoreparatur als Betriebsgelände.

Der Gemeindeverwaltung lagen bereits mehrere Anfragen für eine Nachnutzung des Areals vor. Ein erster Vorschlag zur Errichtung eines Pflegeheims wurde dabei seitens des Gemeinderates aus städtebaulichen Gründen abgelehnt. Eine weitere Anfrage sah die Errichtung von 17 Reihenhäusern mit zwei Garagenhöfen auf der Fläche vor. Hierzu bat die Gemeinde das Büro SCHÖFFLER.Stadtplaner.Architekten um eine städtebauliche Bewertung des Vorhabens. Das Büro kam zu dem Ergebnis, dass die geplante Reihenhausbauung weder bezüglich der Nutzung (reine Wohnnutzung) noch der Architektursprache als städtebaulich angemessen an diesem Standort an einer wichtigen Durchgangsstraße zu bewerten ist. Alternativ entwickelte das Büro einen Rahmenplan für das Areal, welcher die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit zwei bis drei Vollgeschossen und einer gemeinsamen Tiefgarage vorsah. Ebenso empfahl das Büro eine Abkehr von der ausschließlichen Wohnnutzung und die Öffnung der Erdgeschosszonen für Gewerbe und Dienstleistungen. Der Gemeinderat stimmte in seiner Sitzung am 06.05.2020 dieser Empfehlung zu.

Mit einer aktuell vorliegenden neuerlichen Anfrage der K-P-W Projekt GmbH, Ettlingen werden die Vorgaben dieser Einschätzung im Wesentlichen aufgenommen und beachtet. Geplant ist die Errichtung von gegliederten Mehrfamilienhäusern mit drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss sowie einer gemeinsamen Tiefgarage. Die Wohnnutzung soll dabei auf die Obergeschosse beschränkt werden, so dass das Erdgeschoss für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung steht.

Mit der Planung wird eine komplette Umstrukturierung des derzeitigen Betriebsgeländes vorgenommen, der gesamte Bestand wird hierbei abgerissen. Die geplante Bebauung fügt sich bezüglich seiner Kubatur in die heterogene Umgebung ein, setzt jedoch an diesem Standort bewusst einen architektonischen Akzent, welcher auch Vorbildfunktion für zukünftige Entwicklungen entlang der Landstraße haben kann.

Das Plangebiet ist derzeit nicht mit einem Bebauungsplan überplant, befindet sich planungsrechtlich jedoch im Innenbereich. Somit können Vorhaben nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB bereits genehmigt werden, sofern sie sich bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Aufgrund der heterogenen Umgebung kann für das projektierte Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt jedoch keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Aus diesem Grund ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch die enge Verknüpfung mit dem vorliegenden Bebauungskonzept soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Konversion Schneider-Areal“ aufgestellt werden. Dieser beinhaltet neben dem Bebauungsplan auch noch einen Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem das Vorhaben beschrieben und dargestellt ist. Zudem ist mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem sich dieser zur Umsetzung des Vorhabens verpflichtet.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Überplanung einer bereits baulich genutzten Fläche kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen hierfür sind unter Ziffer 6 dargelegt.

2 Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Konversion Schneider-Areal“ umfasst die Flurstücke 11742/2, 11742/3 und 11742/18. Ebenfalls miteinbezogen wird der Gehwegbereich an der Landstraße (Flurstück 154/56). Die genaue Abgrenzung ist aus dem nachfolgend abgebildeten Lageplan ersichtlich. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,51 ha.

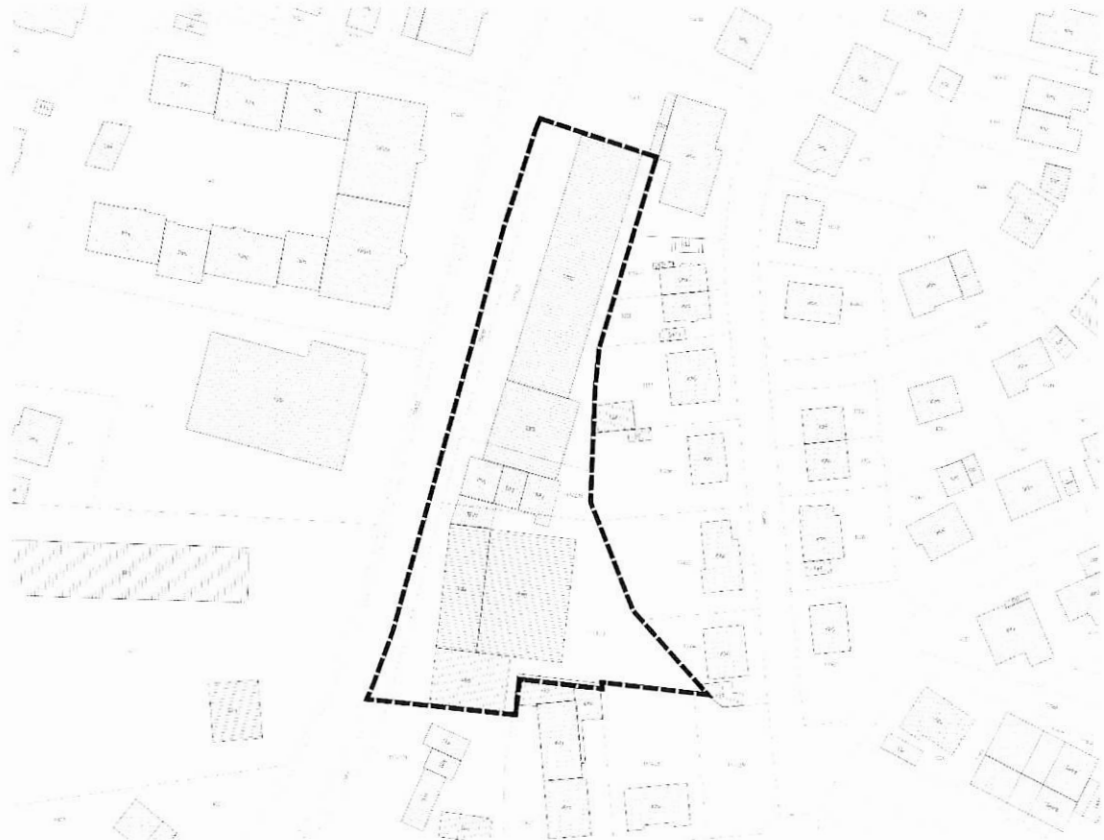


Bild 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Geltungsbereich

3 Bestand

Innerhalb des Siedlungskörpers der Kernstadt von Sinzheim erstreckt sich das Plangebiet östlich entlang der Landstraße, welche die Hauptdurchfahrtsstraße von Sinzheim darstellt. Die Fläche ist zu einem hohen Grad mit gewerblichen Hallen sowie einem Wohngebäude überbaut, und nahezu vollständig versiegelt. Geringe unversiegelte und als Grünfläche ausgebildete Teile befinden sich lediglich am östlichen Rand des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich gemittelt auf einer Höhe von ca. 131 m ü. NN. In Nord-Süd-Richtung ist die Höhendifferenz dabei mit ca. 1 m gering. Etwas ausgeprägter ist die Differenz Richtung Osten zur Bestandsbebauung am Finkenweg, welche sich auf ca. 136 m ü. NN befindet. Diese Höhendifferenz wird derzeit mit einer Stützmauer überwunden.

Die Landstraße ist als Bundesstraße klassifiziert und dient der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes. Die Verkehrsbelastung ist dabei mit werktäglich ca. 20.000 Kfz/d erheblich. Die parallel zur Rheintalbahnlinie gebaute L 80 ist als Umgehungsstraße für Sinzheim und damit als Entlastung der Hauptstraße projektiert, konnte ihrer angedachten Funktion aufgrund eines fehlenden Teilstückes zwischen Sinzheim und Steinbach bislang jedoch nicht gerecht werden. Bis 2024 soll dieser „Lückenschluss“ erfolgen. Damit kann ein erheblicher Teil des Durchgangsverkehrs auf dieser Umgehung geführt werden, für die Landstraße ist dann eine Herabstufung zur Gemeindestraße vorgesehen. Das Verkehrsaufkommen auf der Landstraße wird sich hierdurch erheblich reduzieren, ihre Funktion als wichtige Haupt- und Durchfahrtsstraße wird sie jedoch beibehalten.

Das Plangebiet befindet sich in einer heterogenen Umgebung. Im Osten grenzt die Wohnbebauung am Finkenweg mit überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden an. Südlich bestehen eine Tankstelle sowie weitere Wohngebäude an der Bergstraße. Auf der gegenüberliegenden Seite der Landstraße befindet sich ebenfalls ein Wohngebäude mit vorgelagertem Parkplatz und Gastronomie bzw. Dienstleistungen im Erdgeschoss. Weiterhin hat an der Landstraße ein großer Baustoffhandel mit Naturstein seinen Sitz.

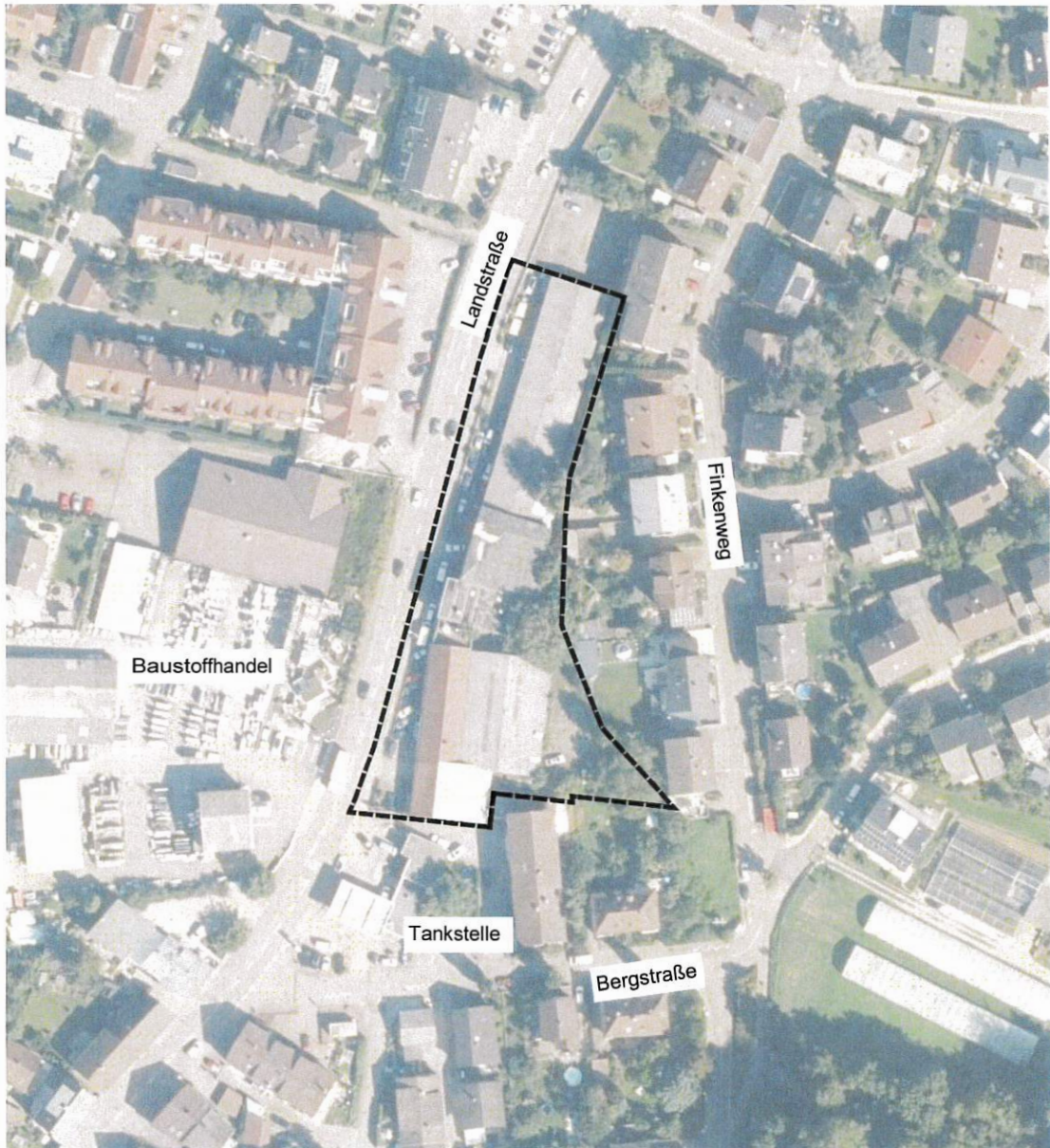


Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: LUBW)



Bild 3: Blick von Norden



Bild 4: Blick von Süden mit Tankstelle

4 Beschreibung des Vorhabens

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt eine Planung des Büros ARCHITRAV Architekten, Karlsruhe zugrunde. Diese sieht auf dem langgestreckten Grundstück die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vor, welche teilweise im Erd- und im ersten Obergeschoss miteinander verbunden sind. Durch eine entsprechende Gliederung und Gestaltung wird das Ensemble jedoch als vier Baukörper in Erscheinung treten. Ein optisch „langer Riegel“ entlang der Landstraße wird damit vermieden.

Die Gebäude sind mit drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss geplant. Dabei sind die Erdgeschosszonen gewerblichen Nutzungen, Gastronomie oder Dienstleistungen vorbehalten, der Mischgebietscharakter der näheren Umgebung wird damit aufgegriffen. In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen vorgesehen, dabei kann ein breites Spektrum an verschiedenen Wohnungsgrößen flexibel angeboten werden. Ein erheblicher Anteil der Wohnungen wird dabei die Voraussetzung für eine öffentliche Förderung erfüllen.

Der ruhende Verkehr soll in einer gemeinsamen Tiefgarage unter dem gesamten Ensemble untergebracht werden. Zur Entzerrung von Verkehrsströmen sind hierbei getrennte Ein- und Ausfahrten zur Landstraße vorgesehen. An der Landstraße sollen im Zuge der grundlegenden Umgestaltung aufgrund der Herabstufung zusätzlich Haltebuchten für Kurzzeitparker eingerichtet werden. Weiterhin sind einige oberirdische Parkplätze vorgesehen.

Die bestehende Höhenlage des Areals wird mit der Planung weitestgehend beibehalten. Dies bedeutet, dass die Gebäude weiterhin auf einem nahezu durchgängigen Niveau errichtet werden. Der Höhenunterschied des Plangebietes zum Geländeniveau der Wohnbebauung am Finkenweg bleibt damit erhalten.

Im Vergleich zur derzeitigen Situation ist von einer ökologischen Aufwertung des Areals auszugehen. Die bestehende nahezu vollflächige Versiegelung wird etwas reduziert, insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen können Flächen zusätzlich begrünt und bepflanzt werden. Entlang der Landstraße wird eine Reihe mit standortgerechten Laubbäumen vorgesehen, welche auch eine optische Aufwertung des Straßenraumes erzielen. Die geplanten Flachdächer werden als Gründächer ausgebildet, womit sich zusätzlich positive Auswirkungen auf die Entwässerungssituation ergeben. Zusätzlich sind Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie zu nutzen.

Zusammengefasst ergeben sich für die geplante Bebauung die folgenden städtebaulichen Kennwerte:

- Grundstücksfläche ca. 4.660 m²
- Überbaute Fläche ca. 2.000 m²
- Grundflächenzahl ca. 0,45
- Maximal drei Vollgeschosse
- Gebäudehöhe ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe ca. 14 m

5 Übergeordnete Planungen

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist das Plangebiet aufgrund seiner innerörtlichen Lage als bestehende Siedlungsfläche dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinzheim ist das Plangebiet als Mischbaufläche ausgewiesen. Diese umfasst den gesamten Ortskern von Sinzheim. Mit dem projektierten Vorhaben wird eine gemischte Nutzung angestrebt. Der Bebauungsplan entspricht damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

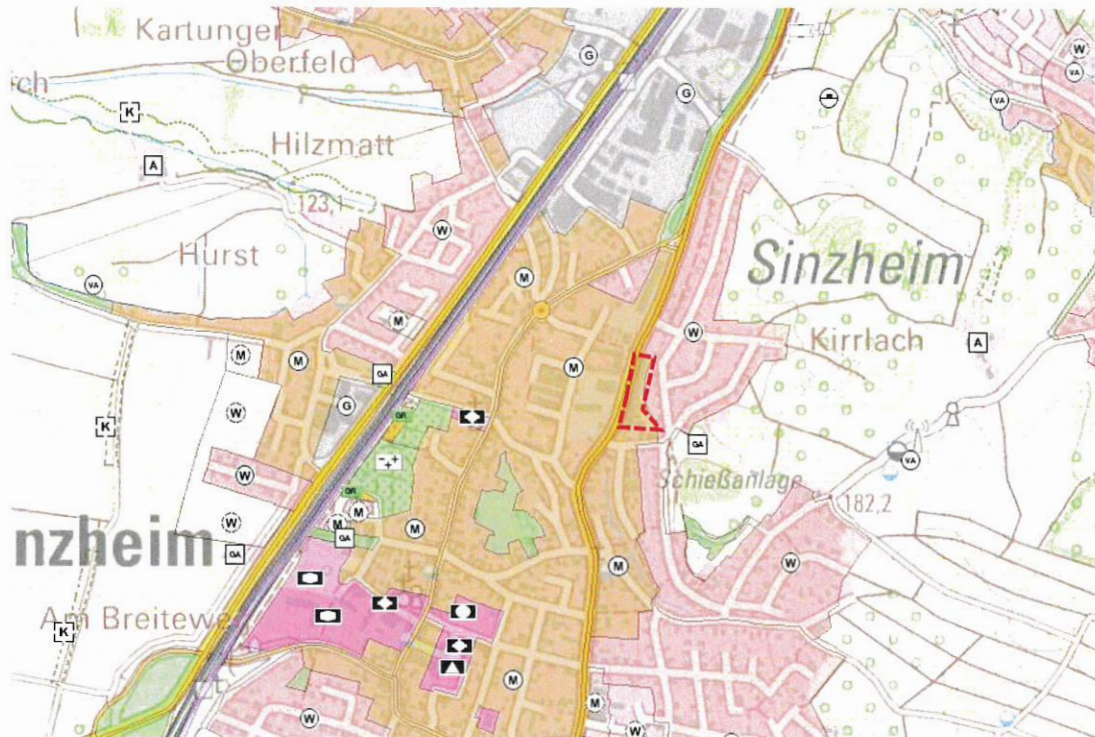


Bild 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Plangebiet (Quelle: Geoportal Raumordnung BW)

6 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltvorprüfung nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Der Schwellenwert berechnet sich bei bestehenden Gebieten ausschließlich aus den zusätzlich möglichen neu überbaubaren Bereichen, d. h. bisher überbaubare Bestandsflächen bleiben davon ausgenommen. Abweichungen vom Flächennutzungsplan (FNP) sind im Verfahren nach § 13 a BauGB lediglich zu berichtigen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor:

- Es handelt es sich aufgrund der derzeitigen Nutzung und der baulich geprägten Umgebung um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB.
- Die überbaubaren Grundflächen i. S. v. § 19 Abs.2 BauNVO liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (keine Betroffenheit von FFH- oder Vogelschutzgebieten).
- Durch die Planung werden keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

7.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

7.3 Gewässerschutz

7.3.1 Offene Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine offenen Gewässer.

7.3.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig angeordneten Wasserschutzgebieten.

7.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100). Auch bei Extremhochwasser (HQExtrem) ist mit keinen Überschwemmungen zu rechnen.

7.5 Altlasten

Das Areal der ehemaligen Metallfabrik ist bisher nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Aufgrund der jahrzehntelangen Vornutzung als Metallfabrik und Betriebsstätte mehrerer Kfz-Werkstätten besteht ein grundsätzlicher Altlastenverdacht. Die Fläche (Flst.Nr.: 11742/2, 11742/3, 11742/18) wird deshalb in das Kataster des Landkreises Rastatt aufgenommen und als „vorklassifizierte Fläche“ mit dem Handlungsbedarf einer Historischen Untersuchung bewertet (Objekt-Nr. 03320).

Aufgrund der Vornutzung der Fläche können Schadstoffbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Vor der Konversion und Entsiegelung des Areals ist eine Historische Erkundung durch einen Fachgutachter durchführen zu lassen, um dem Altlastenverdacht nachzugehen (Gefährdungsabschätzung nach § 9 BBodSchG). Aus der historischen Erkundung kann sich nachfolgend ein technischer Untersuchungsbedarf ergeben. Die Altlastenerkundungen sind mit dem Landratsamt Rastatt abzustimmen.

7.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der archäologischen Prüffallfläche „Römerstraße Straßburg – Heidelberg“ (Listen-Nr. 2, ADAB-Id. 100531658). Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens zehn Werkzeuge vor Beginn, dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Karlsruhe anzuzeigen. Dem Landesamt für Denkmalpflege ist die Möglichkeit einzuräumen, die Baustelle in der Zeit der Erdarbeiten zu begehren und fotografisch zu dokumentieren.

Darüber hinaus wird auf die Meldepflicht von archäologischen Bodenfinden gemäß § 20 DSchG hingewiesen.

8 Fachgutachten

8.1 Artenschutz

Das Plangebiet ist zu einem überwiegenden Teil bebaut bzw. versiegelt. Unversiegelte Grünflächen mit Gehölzbeständen sind lediglich am östlichen Plangebietsrand vorhanden. Da die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden konnten, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro Arguplan, Karlsruhe durchgeführt und im August 2022 vorgelegt. Die Untersuchung legte dabei aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen den Schwerpunkt auf Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse.

Reptilien: Das Plangebiet weist nur eine geringe Habitateignung für Reptilien auf. Auch wurden im Zuge der Begehung trotz geeigneter Witterung keine Individuen angetroffen. Aus Sicht des Gutachters ist eine Betroffenheit von Reptilien durch die Maßnahme auszuschließen.

Brutvögel: Potenzielle Nistgelegenheiten bestehen in den geringen Gehölzbeständen sowie in den Gebäuden. Jedoch wurden weder Baumhöhlen noch besetzte oder unbesetzte Nester entdeckt. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und der derzeitigen Nutzung ist lediglich mit dem Vorkommen von störungstoleranten und häufig vorkommenden Brutvogelarten im Siedlungsbereich zu rechnen. Eine Tötung von Individuen kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldräumung im Herbst bzw. Winter stattfindet. Ein vollständiger Verlust des Brutreviers durch Rodung und Abriss kann ausgeschlossen werden, da angrenzend Flächen mit ähnlichen Strukturen und somit ausreichend Ausweichquartieren vorhanden sind. Nach Einschätzung des Gutachters werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst. Es wird jedoch empfohlen, große Glasflächen zu vermeiden oder gegen Vogelkollisionen zu sichern. Zudem solle eine übermäßige Beleuchtung vermieden werden.

Fledermäuse: Die bestehenden Gebäude weisen in Form von Spalten oder Fassadenrissen eine Eignung für Fledermaus-Tagquartiere auf. Eine Eignung als Winterquartier ist aufgrund fehlender Frostsicherheit mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht gegeben. Somit kann nach Auffassung des Gutachters die Auslösung von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden, sofern der Abriss der Gebäude im Herbst/Winter erfolgt. Sollte dies nicht möglich sein, sind tiefergehende Fledermausuntersuchungen durchzuführen.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz bei Beachtung der genannten Empfehlungen nicht ausgelöst werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

8.2 Verkehr

Das Plangebiet befindet sich in direkter Angrenzung zur Bundesstraße 3, über die auch die Erschließung erfolgen soll. Derzeit wird parallel zur Bahnlinie Karlsruhe-Offenburg die B 3 neu (derzeit L 80) als Ortsumfahrung von Sinzheim realisiert, eine Fertigstellung ist für 2024 vorgesehen. Damit besteht die Möglichkeit, die B 3 innerhalb der Ortslage abzustufen und die derzeit sehr hohe Verkehrsbelastung zu senken. Jedoch wird die Hauptstraße auch in Zukunft eine wichtige Verbindungsfunktion für die Gemeinde besitzen.

Zur Feststellung möglicher verkehrlicher Auswirkungen durch das Vorhaben wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro Koehler & Leutwein, Karlsruhe erstellt und im April 2023 vorgelegt.

Das Vorhaben beinhaltet die Errichtung von ca. 45 Wohnungen in unterschiedlichen Größen sowie mehrere Gewerbeeinheiten in der Erdgeschosszone. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll vorrangig durch eine Tiefgarage erfolgen. Zusätzlich sind ca. 15 ebenerdige Stellplätze vorgesehen.

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurde auf der B 3 eine durchschnittliche (werk-)tägliche Verkehrsmenge von ca. 19.900 Kfz je 24 h ermittelt. In der südlich des Plangebietes von der B 3 abzweigenden Bergstraße wurde eine untergeordnete DTV von 550 Kfz je 24 h ermittelt. Der Schwerlastanteil beträgt 3 % und befindet sich damit auf einem für die Klassifizierung als Bundesstraße relativ geringem Niveau. Unter Annahme einer zukünftigen Verkehrssteigerung ergibt sich für das Prognosejahr eine Verkehrsmenge (Prognose-Nullfall) von ca. 20.900 Kfz je 24 ha.

Die durch das Vorhaben entstehende Verkehrsmenge wurde auf Grundlage der Zahl der Wohnungen und der Nutzfläche der Gewerbeeinheiten ermittelt. Da die konkrete gewerbliche Nutzung derzeit noch nicht feststeht, wurde ein Worst-Case-Szenario angenommen. Demnach ergibt sich durch Umsetzung des Vorhabens bis 2035 ein Mehrverkehr von insgesamt ca. 480 Kfz je 24 h (jeweils Ziel- und Quellverkehr). Dieser verteilt sich gemäß Untersuchung zu 25 % Richtung Süden und - da hier ein Anschluss an den Autozubringer besteht - zu 75 % Richtung Norden. Somit wird die Verkehrsbelastung nach Umsetzung des Vorhabens (Prognose-Planfall) Richtung Norden 21.620 und Richtung Süden 21.140 Kfz je 24 h betragen. Eine Überlastung der Landstraße ist hierdurch nicht zu erwarten.

Ebenfalls untersucht wurde die Zufahrtssituation aus dem Plangebiet auf die B 3. Geplant sind zwei Tiefgaragenzufahrten mit getrennter Ein- und Ausfahrt sowie eine Parktasche vor den Gewerbeeinheiten und einige oberirdische Stellplätze. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch Umsetzung der Planung keine relevanten negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss ergeben werden. Empfohlen wird jedoch die Freihaltung von Sichtdreiecken.

Die Verkehrsuntersuchung bildet den derzeitigen Status Quo ab. Mit Vollendung der Umgehungsstraße ist von einer Reduzierung der Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße auszugehen, die sich derzeit jedoch nicht quantifizieren lässt. Insgesamt werden aus verkehrlicher Sicht seitens des Gutachters keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

8.3 Schall

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für eine mehrgeschossige Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung in der Erdgeschosszone geschaffen. Das Plangebiet wird als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Direkt westlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 3 mit einer werktäglichen Verkehrsbelastung von ca. 20.000 Kfz je Tag. Jenseits der Bundesstraße befindet sich eine Gastronomie, ein Baustoffhandel sowie verschiedene Gewerbeunternehmen bzw. Dienstleister. Südlich des Plangebietes besteht eine Tankstelle. Östlich grenzte eine Wohnbebauung an.

Zur Feststellung möglicher immissionsschutzrechtlicher Auswirkungen auf bzw. durch das Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro Koehler & Leutwein, Karlsruhe erstellt und im April 2023 vorgelegt.

Gemäß Vorgabe der DIN 18005 sind die verschiedenen Geräuscharten Verkehrs- und Gewerbelärm getrennt zu betrachten.

Verkehrslärm: Rechtliche Grundlage für die Beurteilung des Verkehrslärms bildet die DIN 18005 sowie die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Für Urbane Gebiete sieht die DIN 18005 Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts vor. Die 16. BImSchV gibt für Urbane Gebiete Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts vor. Basis für die Beurteilung des Verkehrslärms bildet die vorliegende Verkehrsuntersuchung (vgl. Ziffer 8.2). Es wurde hierbei der Prognose-Nullfall (Zieljahr 2035 ohne Umsetzung des Vorhabens) und Prognose-Planfall (Zieljahr 2035 mit Umsetzung des Vorhabens) betrachtet.

Bereits im Prognose-Nullfall ergeben sich entlang der Hauptstraße sehr hohe Verkehrslärmbelastungen von teilweise über 65 dB(A) tags und maximal 59 dB(A) nachts. Damit werden sogar die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten, die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts) jedoch knapp unterschritten. An der östlich des Plangebietes befindlichen Wohnbebauung werden die Immissionsgrenzwerte knapp eingehalten.

Mit Umsetzung der Planung (Prognose-Planfall) ergeben sich an den zur B 3 orientierten Fassaden tags und nachts ebenfalls deutliche Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte, jedoch keine Unterschreitung der gesundheitsgefährdenden Werte. Auf den rückwärtigen Fassaden werden dagegen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbane Gebiete eingehalten. An der östlich anschließenden Wohnbebauung können mit Umsetzung des abschirmend wirkenden Vorhabens die Beurteilungspegel um 1 bis 2 dB(A) gesenkt werden.

Der durch das Vorhaben entstehende Mehrverkehr führt zu einer geringfügigen Erhöhung der Lärmpegel, diese bewegen sich jedoch unterhalb von 2,1 dB(A) und damit unterhalb der Wahrnehmungsschwelle.

Aufgrund der hohen Lärmbelastungen durch die Bundesstraße und der fehlenden Möglichkeit einer aktiven Abschirmung z. B. durch Lärmschutzwände, empfiehlt der Gutachter die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenster sowie Vorgaben zur Grundrissorientierung.

Gewerbelärm: Die Bewertung des Gewerbelärms erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie der TA Lärm. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbane Gebiete betragen 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die TA Lärm sieht für Urbane Gebiete Richtwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Hierbei wird unterschieden zwischen auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm durch bestehende Betriebe in der näheren Umgebung sowie Auswirkungen der Planung auf die umgebende Bebauung.

Die Untersuchung stellt fest, dass die Orientierungswerte der TA Lärm tagsüber deutlich unterschritten werden. Nachts kommt es in Angrenzung zur Tankstelle zu geringfügigen Überschreitungen. Diese sind aus Sicht des Gutachters vor dem Hintergrund der geplanten Grundrisse jedoch unproblematisch. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegende Bebauung sind nicht zu befürchten.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass immissionsschutzrechtliche Belange unter Berücksichtigung der Empfehlungen dem Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

8.4 Geotechnischer Bericht

Zur Feststellung der Baugrundverhältnisse sowie möglicher Bodenverunreinigungen auf dem derzeit gewerblich genutzten Areal wurde eine geotechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde das Büro GHJ, Karlsruhe erstellt und im März 2023 vorgelegt.

Die Baugrunduntersuchung erfolgte durch drei Kleinrammbohrungen sowie zwei Rammsondierungen. Diese wurden aufgrund der noch bestehenden Bebauung an der westlichen Plan- gebietsgrenze durchgeführt.

In den durchgeführten Aufschlüssen wurden Auffüllungen aus kiesigen Sanden und teilweise aufgefüllten Schluffen mit einer Mächtigkeit zwischen 0,6 m bis 1,3 m festgestellt. Unterhalb der Auffüllungen befinden sich sandige Schluffe mit halbfester Konsistenz bis zu einer Tiefe von ca. 2 bis 3,4 m. Darunter schließen sich Gemische aus Sanden und Schluffen mit unterschiedlichen Tonanteilen an.

Lediglich an einem Bohrpunkt konnte in 1,93 m Tiefe der Grundwasserspiegel gemessen werden. Teilweise waren die schluffigen Sande der Bohrungen ab ca. 5 m Tiefe durchnässt, was auf anstehendes Grund- oder Schichtwasser hindeutet. Da keine weiteren Erkenntnisse zum Grundwasser vorliegen, empfiehlt der Gutachter die Anlage von Grundwassermessstellen.

Durch die gewerbliche Nutzung sind Belastungen des Bodens nicht ausgeschlossen. Die durchgeführten Bohrungen ergaben eine geringfügig erhöhte Bleikonzentration sowie einen erhöhten pH-Wert im Eluat. Andere Parameter waren unauffällig. Abfallrechtlich waren die Proben mit Z0*III A einzustufen. Gegebenenfalls sind im Zuge der weiteren Umsetzung zusätzliche Untersuchungen erforderlich.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

8.5 Lokalklimatische Stellungnahme

Zur Feststellung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf das Lokalklima wurde im April 2023 eine entsprechende Stellungnahme des Büros Lohmeyer, Karlsruhe eingeholt. Demnach fungiert das geplante Gebäude als Hindernis, welches bis ca. 60 m Strömungen und bis ca. 300 m Windgeschwindigkeiten beeinflusst. Allerdings kommen westliche und östliche Winde quer zur Längsausdehnung des Gebäudes nur in untergeordneter Häufigkeit vor. Bei vorherrschend südsüdwestlichen und nordnordwestlichen Windrichtungen werden Winde entlang des Gebäudes geführt und lediglich mit den Stirnseiten beeinträchtigt. Die Prüfung ergibt - nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine langgezogene Gewerbehalle auf dem Plangebiet besteht - keine relevante Beeinträchtigung der Belüftung im Vergleich zum Status Quo. Auch werden kühle Hangwinde von Osten bereits jetzt durch die bestehende Bebauung beim Weiterfluss verzögert.

Insgesamt ergibt die Prüfung keine relevanten Auswirkungen auf das Lokalklima. Die Stellungnahme ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungskonzept sieht eine gegliederte Bebauung mit einer gewerblichen bzw. Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss sowie einer Wohnnutzung in den Obergeschossen vor. Damit wird der gemischt genutzte Charakter der näheren Umgebung aufgenommen und fortentwickelt. Eine reine Wohnnutzung wurde aus städtebaulichen Gründen bereits im Vorfeld ausgeschlossen.

Festgesetzt wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO. Diese Gebietskategorie wurde im Zuge der Novelle des Baugesetzbuches bzw. der Baunutzungsverordnung 2017 neu aufgenommen und stellt einen Lösungsansatz für innerörtliche Gemengelagen oder für Bauflächen mit unterschiedlichen Nutzungen dar. Gleichzeitig wird – im Gegensatz zu einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO – jedoch auf Mindestanteile an Gewerbe oder Wohnen verzichtet. Somit ist die vorliegende Planung für ein Urbanes Gebiet prädestiniert. Dabei wird in den Erdgeschossen die Zulässigkeit von Wohnen explizit ausgeschlossen. Das Erdgeschoss ist für Gewerbe, Gastronomie oder Dienstleistung zu nutzen.

Der in der BauNVO enthaltene Nutzungskatalog wird zu großen Teilen in die Planung übernommen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden jedoch einzelne Veränderungen vorgenommen. So werden Anlagen für Verwaltungen oder für kirchliche Zwecke wie auch Vergnügungsstätten und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgenommen. Da diese mit der geplanten Wohnnutzung nur schwer vereinbar sind und an diesem Standort städtebaulich nicht gewünscht werden. Eine Tankstelle ist zudem in direkter Nachbarschaft bereits vorhanden, so dass hierfür kein Bedarf erkennbar ist.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäudekubatur wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximalen Gebäudehöhen definiert.

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,5. Damit wird der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO um 0,3 unterschritten. Da ein Schwerpunkt der Planung in der Wohnnutzung liegt, ist die gewählte Grundflächenzahl jedoch als angemessen einzustufen und ermöglicht eine verträgliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl mit Tiefgaragen oder versiegelten Flächen der Freiraumgestaltung ist bis 0,90 zulässig.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept sieht dabei eine Bebauung mit mehreren Baukörpern und bis zu drei Vollgeschossen und jeweils einem zusätzlichen Staffelgeschoss vor. Damit wird der städtebaulichen Absicht, an der Landstraße eine bauliche Neuordnung vorzunehmen, entsprochen. Gleichzeitig sind durch die Höhenentwicklung keine relevanten Einschränkungen für die angrenzend bestehende Bebauung zu erwarten. Festgesetzt sind daher maximal drei Vollgeschosse.

Die Gebäudehöhe ist auf 14 m begrenzt. Maßgebend ist hierbei eine festgesetzte Bezugshöhe, die sich an der Straßenhöhe orientiert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ermöglicht die o.g. Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

9.3 Bauweise

Das Bauungskonzept sieht zwar eine Untergliederung in vier Baukörper vor. Von diesen sollen jedoch drei im Erd- und ersten Obergeschoss miteinander verbunden werden, um insbesondere im Erdgeschoss für gewerbliche Nutzungen größere Flächen zu erhalten. Da hierdurch eine Gebäudelänge von über 50 m entsteht, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Städtebaulich wird das Vorhaben jedoch maßgebend als gegliederte Baukörper in Erscheinung treten. Monoton wirkende lange Gebäudefluchten werden bewusst vermieden.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baufenstern definiert. Bewusst werden dabei zur Landstraße Baulinien vorgesehen, an die zwingend anzubauen ist. Durch sie wird der Straßenraum, welcher nach Vollendung der Umgehungsstraße und Abstufung neugestaltet werden soll, räumlich gefasst. In den seitlichen und rückwärtigen Bereichen werden Baugrenzen festgesetzt.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Nutzungen im Erdgeschoss mit der Notwendigkeit von entsprechenden Freiflächen im rückwärtigen Bereich verbunden sind. Daher werden Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb explizit ausgewiesener Baufenster für Tiefgaragen und Terrassen zugelassen.

9.5 Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen, Nebenanlagen

Stellplätze und Nebenanlagen sollen flexibel auf dem zur Verfügung stehenden Baugrundstück angeordnet werden. Sie werden daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Zur Sicherung des Straßenbildes sind jedoch im Bereich zwischen Straße und Baulinie bzw. vorderer Baugrenze keine oberirdischen Nebenanlagen zulässig. Unterirdische Nebenanlagen sind dagegen möglich. Ebenso sind aus ökologischen Gründen innerhalb flächenhafter Pflanzgebiete keine Nebenanlagen oder Stellplätze zugelassen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt maßgeblich in einer gemeinsamen Tiefgarage. Oberirdisch werden zusätzlich Stellplätze angelegt werden. Die Notwendigkeit von separaten Garagen oder Carports ist jedoch nicht erkennbar. Sie sind daher außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Da die geplante Tiefgarage die festgesetzten Baugrenzen bzw. -linien überschreiten wird, wird zusätzlich ein Baufenster für Tiefgaragen und Terrassen festgesetzt.

9.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf der Landstraße sind an der Tiefgaragenausfahrt im nördlichen Teil des Plangebietes Sichtdreiecke festgesetzt. Diese sind von baulichen Anlagen oder Bepflanzungen mit Ausnahme von hochstämmigen Laubbäumen freizuhalten.

9.7 Zufahrten

Die Zufahrt zu dem geplanten Gebäude soll über zwei Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten erfolgen. Zusätzlich sind an der Landstraße Parkbuchten vorgesehen. Darüber hinaus sind keine Zufahrten erforderlich. Dementsprechend ist außerhalb der o.g. Bereiche ein Zufahrtsverbot zur Landstraße festgesetzt.

9.8 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Durch die große Zahl an Wohnungen und Gewerbeeinheiten ist mit dem Aufkommen größerer Hausabfallmengen zu rechnen. Hierfür werden im rückwärtigen Bereich Stellflächen für Abfallsammelbehälter vorgesehen. Am Tag der Leerung sind diese an die Landstraße zu bringen. Damit der begleitende Fußweg nicht mit Sammelbehältern versperrt wird, sind Aufstellflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

9.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan sind aus ökologischen oder artenschutzrechtlichen Gründen verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Im Plangebiet können sich Brutquartiere von Vögeln bzw. Sommerquartiere von Fledermäusen befinden. Daher darf eine Rodung oder ein Abriss von Gebäuden nur in den Wintermonaten erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, ist nachzuweisen, dass durch Abriss oder Rodung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Zur Verminderung der Aufheizung und zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser werden die Dachflächen als Gründächer ausgebildet. Weiterhin sind Tiefgaragendecken, sofern nicht als Terrasse o. ä. genutzt mit einer ausreichend dicken Substratschicht zu versehen und zu begrünen.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen mit Begrünungsanteil auszuführen. Weiterhin ist zur Reduzierung der Lichtverschmutzung die Beleuchtung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Zudem sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu verwenden.

Jedes Jahr kommen Millionen Vögel an verspiegelten Glasflächen zu Tode. Zur Vermeidung von Vogelkollisionen sind diese - wie auch verglaste Balkonbrüstungen - mit einer geeigneten Schutzfolie zu versehen oder in Milch- bzw. bedrucktem Glas auszuführen.

9.10 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Bestandskanal, der mit einem Schutzstreifen versehen ist. Dieser Schutzstreifen ist im Bebauungsplan als Fläche zur Einräumung Leitungsrechten festgesetzt. Eine Überbauung oder tiefwurzelnde Bepflanzung ist unzulässig. Es ist beabsichtigt, den Kanal in den öffentlichen Straßenverkehrsraum zu verlegen. Auf Grundlage von § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB verliert in diesem Fall die Festsetzung der Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten ihre Bindungswirkung.

9.11 Immissionsschutz

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung bestehen entlang der stark befahrenen Landstraße erhebliche Lärmpegel am Gebäude. Zum Schutz vor übermäßigen Beeinträchtigungen werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen. Hierzu sind im zeichnerischen Teil entsprechende Lärmpegelbereiche festgesetzt. An Außenbauteile - insbesondere Fenster - sind damit erhöhte Schallschutzanforderungen zu stellen. Weiterhin sind Schlafräume nach Möglichkeit auf lärmabgewandten Seiten anzuordnen.

Die schalltechnische Untersuchung und ihre Empfehlungen basieren auf dem derzeitigen Status Quo. Mit der Herabstufung der Bundesstraße zur Gemeindestraße ist von einem zwar weiterhin erheblichen, jedoch reduzierten Verkehrsaufkommen auszugehen. Damit wird sich auch die Lärmsituation im Plangebiet entspannen.

9.12 Pflanzgebote

Trotz seiner baulichen Verdichtung soll das Plangebiet einen ausreichenden Grünflächenanteil aufweisen und mit Bäumen bepflanzt werden. Entlang der Landstraße soll dabei eine Baumreihe, bestehend aus acht Bäumen, vorgesehen werden, um den Straßenraum auch optisch aufzuwerten. Im rückwärtigen Bereich sind zusätzlich acht Bäume vorgesehen. Deren Standorte sind in der weiteren Ausarbeitung des Vorhabens festzulegen. Weiterhin ist im rückwärtigen Bereich ein flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt. Diese Fläche ist überwiegend als begrünte Fläche auszubilden und partiell mit standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Die dauerhafte Entwicklung der Baumpflanzungen erfordert ausreichend dimensionierte Baumquartiere. Im Bebauungsplan werden hierfür Mindestgrößen festgesetzt.

9.13 Bezug zum Durchführungsvertrag

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (Projektpläne des Vorhabenträgers mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten) wird zusammen mit dem Durchführungsvertrag Bestandteil des Bebauungsplanes.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Gestalterische Vorgaben

Das Vorhaben entsteht an der Landstraße und damit an einer auch zukünftig wichtigen Einfahrtsstraße nach Sinzheim. An die äußere Gestaltung der Gebäude werden daher besondere Anforderungen gestellt. Grell leuchtende Farben oder stark glänzende oder spiegelnde Materialien sind daher von der Zulässigkeit ausgenommen.

Das Bebauungskonzept sieht Gebäude mit Flachdächern vor. Diese werden in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan entsprechend vorgegeben. Sie ermöglichen eine effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Geschossflächen und sind an dem Standort in Angrenzung zur Landstraße angemessen.

Dachaufbauten sind aufgrund des Flachdaches nur in Form von technischen Aufbauten zu erwarten. Sie sind aus optischen Gründen von den Dachrändern einzurücken.

10.2 Werbeanlagen

Die geplanten gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen erfordern Werbeanlagen. Diese werden jedoch zum Schutz des Ortsbildes hinsichtlich Anordnung und Größe beschränkt. Eine Gefährdung des Straßenverkehrs durch Ablenkung ist dabei zu unterbinden.

10.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Aus ökologischen Gründen sind unbebaute Grundstücksflächen als begrünte Flächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Dabei ist vorrangig auf gebietsheimische, standortgerechte Pflanzen zurückzugreifen, welche auch als Nahrungsquelle für Insekten dienen.

10.4 Einfriedungen

Der Bereich zwischen Vorderkante der Bebauung und Landstraße soll bewusst einen offenen Charakter erhalten. Einfriedungen würden diesem Ziel entgegenstehen und sind daher nicht zulässig. Zu anderen Grundstücksseiten können Einfriedungen gemäß Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg vorgesehen werden.

10.5 Abfallsammelbehälter

Offenstehende Abfallsammelbehälter können zu einer optischen wie auch geruchlichen Beeinträchtigung führen. Sie sind daher einzuhausen oder auf andere Weise vor Einblick zu schützen.

10.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Trotz einer verhältnismäßig guten ÖPNV-Anbindung weist die Gemeinde Sinzheim eine hohe Kfz-Dichte auf. Somit ist durch Umsetzung des Vorhabens mit einer erheblichen Anzahl von Fahrzeugen zu rechnen, die entsprechend unterzubringen sind. Das Bebauungskonzept sieht hierfür eine Tiefgarage vor. Die Landstraße wird auch nach Umgestaltung kaum Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen bieten können.

Die Gemeinde Sinzheim beabsichtigt die Aufstellung einer Stellplatzsatzung mit gestaffelten Stellplatzanforderungen, je nach Lage im Gemeindegebiet. Das Plangebiet befindet sich dabei im Bereich „B“ (Kernbereich mit verschiedenen städtebaulichen und verkehrlichen Belangen bzw. Vorbelastungen). Aus diesem Grund sieht der Entwurf der Stellplatzsatzung im Bereich des Plangebietes 1 Stellplatz für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche, 1,5 Stellplätze je Wohnung mit mindestens 50 bis unter 60 m² Wohnfläche und 2 Stellplätze für größere Wohnungen vor.

Die Satzung sieht eine Ausnahmeregelung im Fall „besonderer Härten“ vor. Dies kann z. B. die gewollte Bereitstellung von bezahlbarem oder förderfähigem Wohnraum sein. Zur Minderung der Kosten kann in solchen Fällen von der allgemeinen Stellplatzregelung abgewichen werden.

Weiterhin werden für die Wohnungen in Abhängigkeit ihrer Größe Vorgaben zur Bereitstellung von Fahrradstellplätze getroffen. Dabei sind für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche 1 Fahrradstellplatz, für Wohnungen mit mindestens 50 bis unter 60 m² Wohnfläche 2 Fahrradstellplätze und für größere Wohnungen 4 Fahrradstellplätze bereitzustellen. Damit wird der politischen Zielsetzung - Förderung des Radverkehrs - wie auch dem gewandelten Mobilitätsverhalten - Verbreitung von E-Bikes - entsprochen.

Zwar ist das Verfahren zur Aufstellung der Satzung noch nicht abgeschlossen, es wird dennoch als sinnvoll erachtet, die darin enthaltenen Vorgaben auf den vorliegenden Bebauungsplan inhaltlich zu übertragen.

10.7 Abgrabungen, Stützmauern

Das Plangebiet weist einen erheblichen Höhenunterschied Richtung Osten auf, welcher derzeit mit einer Stützwand überwunden wird. Dies wird auch in Zukunft zugelassen und entspricht dem Bauungskonzept.

Sinzheim 15. JAN. 2024


Ernst
Bürgermeister

