

Begründung (zur 5. Änderung des Bebauungsplans "In den Lissen Teilabschnitt II")

1 Planerfordernis

Zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung ist die Änderung des Bebauungsplans „In den Lissen – Teilabschnitt II“ aus folgenden Gründen erforderlich:

Für den südlichen Bereich der Gewerbegebiete wurde nach erfolgtem Planfeststellungsbeschluss „B 3 neu“ am 21.10.2014 die Verlängerung der Erschließungsstraße „In den Lissen“ und der Rückbau des bisherigen Knotenpunktes L 80 / In den Lissen geplant („Umfahrung Fa. Kruezi“). Die Planung der Straßenführung (Ingenieurbüro Baumeister, 2015) wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, ebenso der planfestgestellte Ausbau der B 3 (neu) in diesem Bereich. Dies bedingt die Anpassung der Gebietsabgrenzungen, Baugrenzen und Grünflächen. Die neue Anbindung wurde zwischenzeitlich gebaut.

Im nordwestlichen Bereich wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Grundstücke entlang der Kartunger Straße erweitert. Anlass dafür war ein Bauantrag für eine ergänzende Bebauung auf dem Eckgrundstück an der Kartunger Straße (Flst. Nr. 550) sowie die notwendige Regelung für rückwärtige Bebauungen auf den nördlichen Grundstücken entlang der Kartunger Straße.

Im vorliegenden Plangebiet befindet sich am Eckgrundstück der Kartunger Straße das ehemalige Gasthaus Blume, das aktuell nur noch als 'Eventhaus' betrieben wird, d.h. die Räume können für Feierlichkeiten angemietet werden, ein dauerhafter Gaststättenbetrieb ist nicht mehr vorhanden.

Grundlage für den früheren Gaststättenbetrieb ist eine Baugenehmigung von 1967, durch die der 'historische' Gastraum durch einen Saalanbau erweitert wurde. Zusammen mit Kegelbahnen und einer Kellerbar, ergaben sich insgesamt 360 Sitzplätze, für die 30 Stellplätze nachzuweisen waren. Diese wurden auf dem südlichen Grundstücksbereich errichtet.

Im Frühjahr 2016 wurde bzgl. des ehemaligen Gasthauses Blume ein Bauantrag auf Nutzungsänderung eingereicht, nach dem der 'Eventraum' auf den historischen Gastraum mit maximal 60 Sitzplätzen reduziert wird. Der Anbau mit den Kegelbahnen soll abgebrochen, der frühere Saalanbau als Lagerraum genutzt werden. Dadurch reduziert sich auch die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, was Voraussetzung ist für eine mögliche Bebauung des südlichen Grundstücksbereichs.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Insgesamt umfasst er eine Fläche von 4,59 ha, die o.g. Erweiterung im nordwestlichen Bereich umfasst eine Fläche von 0,53 ha.

3 Darstellung in übergeordneten Planungen

3.1 Ausweisungen im Regionalplan

Die Gemeinde Sinzheim gehört zum Landkreis Rastatt und zur Region Mittlerer Oberrhein. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre Lage an der B3 zwischen den Mittelzentren Baden-Baden im Norden und Bühl im Süden aus. Die Gemeinde Sinzheim selbst ist im Regionalplan als Kleinzentrum und als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen festgelegt; sie ist der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe zugeordnet. Der betreffende Planbereich ist im Regionalplan als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinzheim ist der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans "In den Lissen – Teilabschnitt II" entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Gemischte Baufläche und Gewerbefläche dargestellt.

Im nordwestlichen Erweiterungsbereich, der bisher nicht in den Geltungsbereich einbezogen war, stellt der FNP gemischte Bauflächen dar.

4 Bestehendes Planungsrecht

Die Gemeinde Sinzheim hat in den Jahren 1973 bis 1975 ein Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 'In den Lissen' durchgeführt. 1978 hat dieser Bebauungsplan insgesamt Rechtskraft erlangt.

Mit der 2. Planänderung vom März 1985 wurde das Plangebiet in die Teilbereiche "In den Lissen – Teilabschnitt I" und "In den Lissen – Teilabschnitt II" aufgeteilt.

Die letzte, 4. Planänderung für den vorliegenden Bebauungsplan "In den Lissen – Teilabschnitt II" wurde 2005 aufgestellt. Der nordwestliche Erweiterungsbereich, der bisher nicht in den Geltungsbereich einbezogen war, regelte sich bisher nach § 34 BauGB bis auf den Punkt Vergnügungsstätten: hierzu gilt der "Bebauungsplan zur Steuerung von Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet Sinzheim". Mit Rechtskraft der vorliegenden 5. Änderung wird dieser Bebauungsplan im Änderungsbereich ersetzt.

5 Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Nach § 13a BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich, wenn

- a) in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
 1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
 2. bei einer (*überbaubaren*) Grundfläche von 20.000 bis 70.000 qm auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2(4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls),
- c) durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- d) wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Bebauungsplanänderung berücksichtigt im Bereich der Gewerbegebiete die neu geplante Straßenführung, durch die die gewerblichen Bauflächen insgesamt besser erschlossen werden können. Durch die Einbeziehung der Grundstücke an der Kartunger Straße im nordwestlichen Bereich wird die bauliche Nachverdichtung im Bestand (Bebauung rückwärtige Bereiche, ergänzende Bebauung Flst. Nr. 550) geregelt.

Daher ist die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans als Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten.

Zu a):

Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans "In den Lissen – Teilabschnitt II" umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 4,59 ha.

Wenn es sich – wie im vorliegenden Fall – um die Ergänzung bzw. Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplan handelt, sind hinsichtlich der Überprüfung des Schwellenwertes der überbaubaren Fläche jedoch nur die neu festgesetzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Nachfolgend sind die verschiedenen Plangebiete zusammengestellt, differenziert nach

- Bereichen, die unverändert bleiben,
- Bereiche die geändert werden
- Bereiche, die neu festgesetzt werden.

Die maximal überbaubaren Flächen werden aus der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl ermittelt, wobei die GRZ 2 den Wert angibt, mit dem die GRZ 1 um 50 % (maximal bis 0.8) mit Garagen, Zufahrten, Stellplätzen gem. § 19(4) BauNVO überschritten werden darf.

Insgesamt zeigt sich, dass die überbaubaren Flächen im maßgeblichen, neu festgesetzten Bereich mit 3.182 qm bzw. 4.242 qm den Schwellenwert von 20.000 qm deutlich unterschreiten. Im Änderungsbereich des Gewerbegebietes wird die überbaubare Fläche durch die Änderung um 277 qm bzw. 317 qm reduziert.

Zusammenstellung der überbaubaren Flächen:

Gebiet	Fläche*	Baufenster	Überbaubare Fläche aus	
			GRZ 1	GRZ 2
unveränderte Planbereiche				
WA 1	1.721 qm	1.340 qm	0.4: 688 qm	0.6: 1.033 qm
WA 2	5.938 qm	3.972 qm	0.4: 2.375 qm	0.6: 3.563 qm
MI 1	2.071 qm	1.602 qm	0.4: 828 qm	0.6: 1.243 qm
Summe	9.730 qm	6.914 qm	3.891 qm	5.839 qm
geänderte Planbereiche				
<i>alt:</i> GE1 + GE2	20.502 qm	18.215 qm	0.7: 14.351 qm	0.8: 16.402 qm
<i>neu:</i> GE1, GE2, GEe	20.106 qm	17.109 qm	0.7: 14.074 qm	0.8: 16.085 qm
<i>neu:</i> Anpassung GE3	255 qm	--	--	--
Erweiterung / neu festgesetzter Bereich				
MI 3 + 5	3.720 qm	--	0.6: 2.232 qm	0.8: 2.976 qm
MI 4	1.583 qm	--	0.6: 950 qm	0.8: 1.266 qm
Summe	5.303 qm	3.662 qm	3.182 qm	4.242 qm

*ohne die privaten Grünflächen

Zu b):

Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung enthält eine Liste der Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Für das hier geplante Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Zu c):

Unter § 1(6) Nr. 7 BauGB werden die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und die Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz ge-

nannt. Schutzgebiete dieser Art sind von der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind und dementsprechend die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans "In den Lissen – Teilabschnitt II" im beschleunigten Verfahren erfolgt. Demnach kann gemäß § 13a (2) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

6 Schalltechnische Untersuchung / Büro Koehler + Leutwein

Das Bebauungsplangebiet „In den Lissen“ – Teilabschnitt II soll im Rahmen eines fünften Änderungsverfahrens geändert und erweitert werden.

Teile des Bebauungsplangebietes sind als Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) vorgesehen, in denen bereits Firmen bestehen. Weiterhin sind innerhalb des Bebauungsplangebietes allgemeine Wohngebiets- und Mischgebietsnutzungen vorgesehen, die überwiegend bestehende Gebäude beinhalten.

Das Bebauungsplangebiet liegt nordöstlich der Kartunger Straße, unmittelbar südöstlich grenzt die L 80, die zukünftig die Funktionen der B 3 übernehmen soll, sowie die Bahnstrecke Karlsruhe – Basel an.

Aufgrund dieser Ausgangssituation hat die Gemeinde Sinzheim das Büro Koehler & Leutwein, Karlsruhe mit der Bearbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung beauftragt. In ihr werden Aussagen über mögliche künftige Lärmbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm auf die Bebauung sowie die im Umfeld bestehende Bebauung und Vorschläge für die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet getroffen.

Die Schalltechnische Untersuchung ist dem Bebauungsplan insgesamt als Anlage beigelegt. Zusammenfassend kommt die Schalltechnische Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

"Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „In den Lissen“ TA II wurde unter Berücksichtigung des Straßen- und Schienenverkehrslärms sowie des bestehenden und zukünftigen Gewerbelärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und –immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt.

Durch Verkehrslärm der umgebenden Verkehrsemittenten, vor allem der Bahnstrecke Karlsruhe – Basel, ohne Berücksichtigung eines Schienenlärmbonus, ergeben sich sehr hohe Belastungen innerhalb der geplanten Wohn- und Gewerbeflächen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Es sind daher im Bebauungsplan in jedem Fall passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen für Aufenthaltsräume festzusetzen, welche Aufenthalts-, Sozial- oder Büroräume vor unzumutbaren Lärmeinflüssen des Verkehrslärms schützen. Betriebswohnungen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes auszuschließen.

Weiterhin sind im Bebauungsplanverfahren Geräuschkontingente auf Grundlage der DIN 41691 (Geräuschkontingentierung) festzusetzen. Hiernach ergeben sich im Tageszeitraum nur geringfügige Einschränkungen von lärmintensiven Betriebstätigkeiten, jedoch im Nachtzeitraum deutliche Einschränkungen, sodass vor allem im Außenbereich nur in geringem Umfang bzw. keine Betriebstätigkeiten möglich sind.

Bei Ausführung von entsprechenden Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von schallgedämmten Außenbauteilen innerhalb des Bebauungsplangebietes zur Vermeidung von unzumutbaren Belastungen durch Verkehrslärm und Festsetzung von Emissi-

onskontingenten auf den geplanten Gewerbeflächen durch Gliederung des Gebietes nach Baunutzungsverordnung zur Verhinderung unzumutbarer Lärmbelästigung durch Gewerbelärm für die bestehende Wohnbebauung stehen dem weiteren Bebauungsplanverfahren keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen."

Im Teilbereich des eingeschränkten Gewerbegebietes wurde 2015 die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft beantragt. Die Unterbringung ist lt. Bauantrag in Wohncontainern für eine Nutzungsdauer von 24 Monaten und für 50 Personen vorgesehen. Die schalltechnische Untersuchung geht auf diese temporär angelegte Nutzung nicht explizit ein. Nach den Lärmisophonkarten (Anlage 4.1-d und 4.1.-n) der schalltechnischen Untersuchung liegen im betreffenden Bereich für den Tagzeitraum Lärmpegelbereiche von maximal 65 db(A) und für den Nachtzeitraum von maximal 60 db(A). Die Mindestanforderungen des Gesundheitsschutzes können damit eingehalten werden: dem Gesundheitsschutz ist Genüge getan, wenn im Tagzeitraum der auf die mögliche Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109, 1989 einwirkende Beurteilungspegel einen Schalldruckpegel von $L_{r,A} = 70$ dB(A) und im Nachtzeitraum einen Schalldruckpegel von $L_{r,A} = 60$ dB(A) nicht überschreitet.

Im Hinblick auf die nur temporär angelegte Nutzung wäre diese daher auch ohne die ansonsten für den Lärmpegelbereich IV erforderlichen Nachweise vertretbar.

7 Umweltbelange / Artenschutz

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht (nach § 2 Abs. 4 bzw. § 2a BauGB) abgesehen. Zur Berücksichtigung der Umweltbelange sind die artenschutzrechtliche Voruntersuchung, aber auch die grünordnerischen Festsetzungen für Anpflanzungen auf den öffentlichen und privaten Flächen sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksbereiche zu nennen.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wurde vom Büro Bresch Henne Mühlinghaus im April 2017 2017 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung bearbeitet. Im Ergebnis wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zu den Artengruppen Vögel, Reptilien, Fledermäuse und Amphibien empfohlen. Nach Durchsicht der Untersuchungsergebnisse lässt sich feststellen, dass eine differenzierte Betrachtung zwischen den bereits bebauten Bereichen und des noch unbebauten Bereiches im eingeschränkten Gewerbegebiet / Teilbereiche GEe E (Flst. 17492) und GEe F (Flst. 17491) angebracht erscheint (s. auch Abbildung).

Für die nahezu vollständig bebauten bzw. genutzten Bereiche sind in Gärten oder Gebäuden – in einem für bebaute Gebiete üblichen Umfang – Habitatstrukturen für Brutvögel und Fledermäuse zu beachten. Hier können die artenschutzrechtlichen Belange durch Berücksichtigung der allgemein gültigen Brut- bzw. Aktivitätszeiten der beiden Artengruppen berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise sind unter Punkt E / Ziffer 8.2 ergänzt worden.

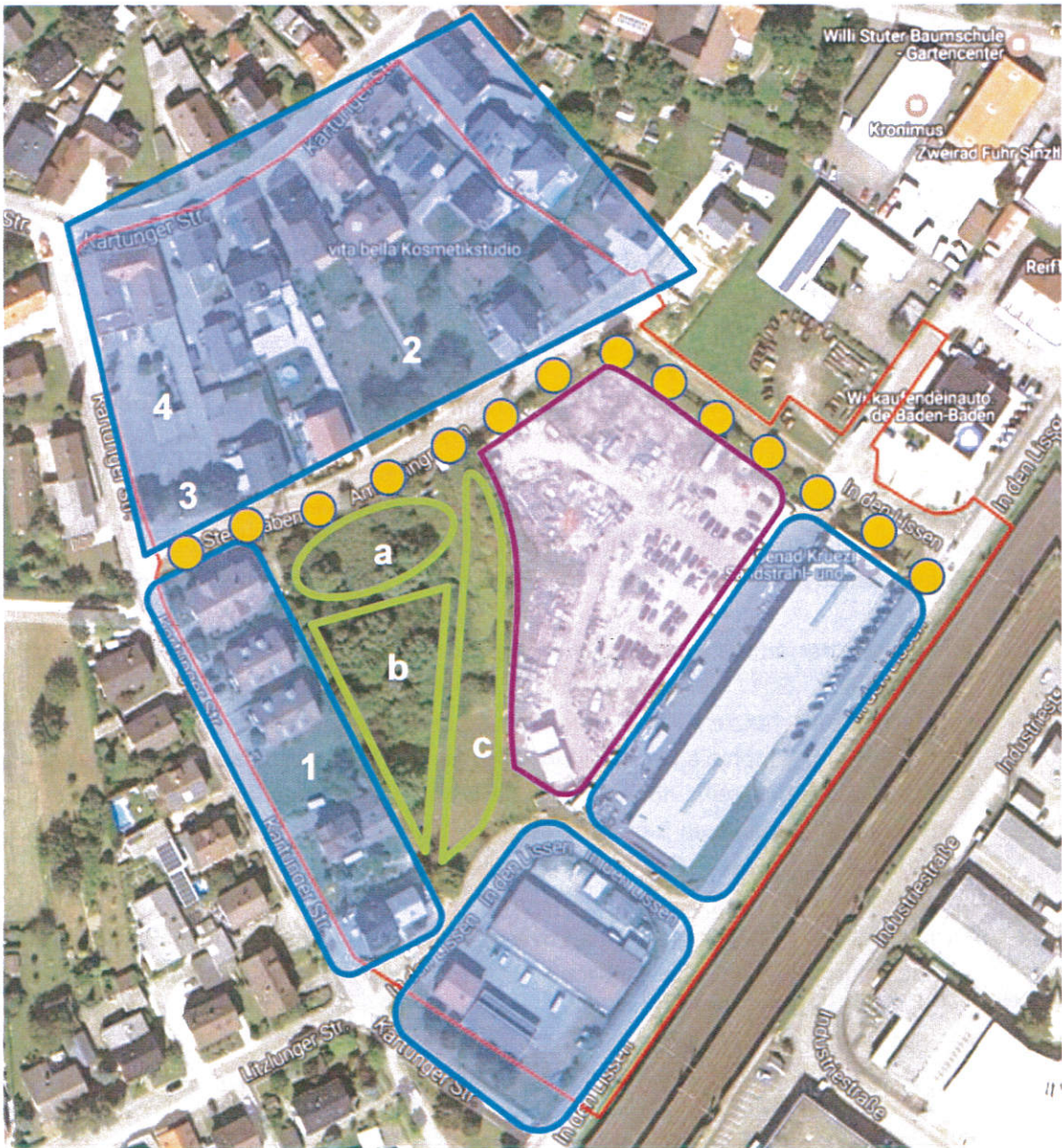
In den noch unbebauten Bereichen der Flurstücke Nr. 17492 + 17491 sind die artenschutzrechtlichen Belange durch die dort vorhandenen Habitatstrukturen (Schilfsenke, einige große Laubbäume und strauchige Ruderalvegetation) komplexer: hier sind neben Brutvögeln und Fledermäusen auch Zauneidechsen und Amphibien zu erwarten.





Eine vertiefte bzw. spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung ist hier notwendig, um die tatsächlichen Artenvorkommen zu klären. Allerdings ist derzeit nicht absehbar, wann die noch unbebauten Bereiche einer Bebauung zugeführt werden, so dass zu befürchten ist, dass nun durchgeführte Untersuchungen zum Zeitpunkt einer konkreten Bauabsicht bereits wieder veraltet wären. Die artenschutzrechtlichen Belange für die unbebauten Bereiche werden daher

durch entsprechende Hinweise bzgl. der notwendigen Untersuchungen im nachgelagerten Bauantragsverfahren berücksichtigt.

Weiterhin bleibt anzumerken, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG unabhängig von der Bauleitplanung gelten und bei konkreten Eingriffen generell zu berücksichtigen sind und für die betreffenden Bereiche schon aus dem bisherigen Bebauungsplan ein Baurecht bestand.

Durchsicht der artenschutzrechtlichen Vorprüfung: differenziert zu bewertende Bereiche



-  Nahezu vollständig bebaut, folgende Biotopstrukturen besonders erwähnt:
 1) Fettwiese 2) parkähnliche Gärten 3) Grünstreifen mit hohen Bäumen 4) vollständig versiegelt
-  Nebennutzflächen / Lagerflächen Fa. Kruezi:
 Kleinräumig mit lückiger Ruderalflur
-  Derzeit noch unbebaut mit
 a) Schilfsenke b) hohe Laubbäume c) Ruderalvegetation, strauichig, Gehölzjungbewuchs
-  Hilzmattgraben

8 Planinhalte und Festsetzungen

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden im wesentlichen beibehalten, die neu hinzu gekommenen Baugebiete MI3, MI4 und MI5 wurden in den Auflistungen der einzelnen Unterpunkte jeweils ergänzt.

Die Nutzungseinschränkung des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE ist unter Ziffer 1.4 (6) geregelt: sie war auch im bisherigen Bebauungsplan enthalten mit Bezug auf den innerhalb des GE2 abgegrenzten Bereich mit Nutzungseinschränkung im bisherigen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Dieser Bereich war geringfügig kleiner als das jetzt festgesetzte GEE, welches an die neue Straßenführung angepasst wurde und nun den gesamten Bereich nördlich der neuen Straßenführung bis zur Straße 'Am Steingraben' umfasst.

Die Bebauung entlang der Kartunger Straße ist bereits dem historisch gewachsenen Ortskern von Kartung zuzurechnen. Neben dem ehemaligen Gasthaus Blume (derzeit Eventhaus) sind hier auch noch weitere Gewerbenutzungen gemeldet. Die Nutzungsmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe soll in diesem Bereich auch weiterhin möglich sein. Daher wurde der Erweiterungsbereich als Mischgebiet festgesetzt, zumal dies auch der Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht. Die Unterschiede der einzelnen Baugebiete liegen im Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise.

Im bisherigen Bebauungsplan sind Betriebswohnungen im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig. In Berücksichtigung der Ergebnisse aus der schalltechnischen Untersuchung werden Betriebswohnungen in den durch Verkehrslärm hoch belasteten Lärmpegelbereichen V + VI ausgeschlossen, in den Lärmpegelbereichen III + IV sind sie weiterhin ausnahmsweise zulässig unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Immissionsschutz (Ziffer 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Maß der baulichen Nutzung

In den geänderten Planbereichen der Gewerbegebiete wurden die jeweiligen Grundflächenzahlen des bisherigen Bebauungsplans übernommen. Auch die unter Ziffer 2.3 für die Gewerbegebiete festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe wurde beibehalten.

In den neu festgesetzten Mischgebieten entlang der Kartunger Straße wurde für die neu hinzu gekommenen Mischgebiete MI 3, MI 4 und MI 5 eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0.6 festgesetzt: dies entspricht der Obergrenze für Mischgebiete gemäß BauNVO. Hinsichtlich der hier vorherrschenden, historisch gewachsenen Haus-Hof-Bebauung und der durchgehenden Grundstücksstrukturen ist diese Dichte angemessen. Es muss mit eventuellen Grundstücksteilungen / Abtrennung der rückwärtigen Grundstücksbereiche gerechnet werden, die derzeit aber nicht genau verortet werden können: unterschiedliche Grundflächenzahlen würden hier zu Unklarheiten führen.

Bauweise

In einigen Teilgebieten des Bebauungsplans werden abweichende Bauweisen festgesetzt:

Die abweichende Bauweise im GE2 und GEE mit Gebäudelängen bis maximal 110 m wurde vom bisherigen Bebauungsplan übernommen. Damit werden größere gewerbliche Bauungsstrukturen in diesem Teilbereich ermöglicht.

Für das Teilgebiet GE 1 wird wie im bisherigen Bebauungsplan die offene Bauweise festgesetzt.

Im neu festgesetzten MI 3 an der Kartunger Straße herrscht die für den historischen Ortskern typische 'Nordbebauung' vor: die Gebäude stehen hier ohne oder mit einem sehr geringem

Grenzabstand an der nordöstlichen Nachbargrenze, entlang der südwestlichen Nachbargrenze verläuft die Durchfahrt zu den rückwärtigen Gebäuden und Grundstücksbereichen bzw. sind Hoffflächen angeordnet. Mit der entsprechend formulierten Bauweise soll diese Baustruktur auch weiterhin gesichert werden. Auch die für diese Bauweise typische Giebelständigkeit der Gebäude soll mit Festsetzung der Firstrichtung in ihrer Struktur erhalten werden.

Der Bereich des MI 5 stellt in der historischen Baustruktur die Zone der ehemaligen, landwirtschaftlichen Nebengebäude (Scheunen) dar, die entweder quer zum giebelständigen Vordergebäude oder auch in Verlängerung des Hauptgebäudes gebaut wurden. Sie wurden in einseitigem oder beidseitigem Grenzsanbau errichtet. Teilweise ist eine Umnutzung der ehemaligen Nebengebäude bereits erfolgt, für die übrigen Grundstücke soll sie ermöglicht werden. Für eine künftige Bebauung der rückwärtigen Grundstückszonen sind sowohl offene Bauweisen als auch Bauweisen mit Grenzsanbau vorstellbar. Daher wird für diesen Bereich bewusst keine Bauweise festgesetzt. Ein Anbau an Nachbargrenzen ist unter der Voraussetzung des nachbarschaftlichen Einvernehmens möglich.

Im Bereich des MI 4 sind keine städtebauliche Gründe erkennbar, die eine besondere bzw. abweichende Bauweise begründen: hier wird daher die offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen bleiben bis auf eine Konkretisierung zum Umgang mit Terrassenflächen unverändert.

Auf die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie wird im Änderungsbereich verzichtet. Die Zuordnung der Flächen ist durch die im Übrigen getroffenen Festsetzungen bestimmt.

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Die bisherigen Festsetzungen werden durch Festsetzungen zu Tiefgaragen ergänzt. Die Errichtung von Tiefgaragen bietet einige städtebauliche Vorteile (Unterbringung der erforderlichen Stellplätze, Begrünung der Grundstücksflächen, Lärmschutz) und soll daher auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ermöglicht werden. Gleichzeitig soll jedoch eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks durch den Bau einer Tiefgarage ausgeschlossen werden. Daher ist mit Tiefgaragen ein Mindestabstand von 2,50 m zur Nachbargrenze einzuhalten: dadurch können die beim Bau der Tiefgarage erforderlichen Abgrabungen / Abböschungen auf dem betreffenden Grundstück selbst liegen.

Aus städtebaulichen Gründen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO (z.B. Geräteschuppen etc.) im 'Vorgarten'bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze und Straße unzulässig. Aus funktionalen Gründen sind Einhausungen für Müllbehälter von dieser Regelung ausgenommen: dies wurde konkretisierend ergänzt.

Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen werden unverändert beibehalten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen in den neu festgesetzten Mischgebieten MI 3, MI 4, MI 5 werden analog zum bisherigen Bebauungsplan WA 2 Geh-Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Durchfahrtsbereiche entsprechen auch der vorab beschriebenen historisch gewachsenen 'Nordbebauung'.

Der Bereich der früheren Straßenanbindung an die B3, der nun den privaten Baugrundstücken zugeschlagen wird, soll für die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert werden. Die genaue Lage bereits bestehender Leitungen ist bei einem potenziellen, konkreten Bauvor-

haben zu ermitteln und das weitere Vorgehen mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die das Allgemeine Wohngebiet WA 2 betreffen, werden unverändert beibehalten.

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz folgen den Vorschlägen der Schalltechnischen Untersuchung, um Beeinträchtigungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm zu vermeiden.

Die Empfehlung, Betriebswohnungen in den Gewerbegebieten auszuschließen, wurde abwägend in die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung übernommen.

8.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Die unter Ziffer 1.1 getroffenen Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Dachausformung in den Wohn- und Mischgebieten sind in den wesentlichen Punkten städtebaulich auch für den Erweiterungsbereich MI 3, MI 4 und MI 5 angemessen.

In Berücksichtigung veränderter Wohnraumanforderungen, insbesondere auch bzgl. der Nutzung des Dachraums, werden die örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 1.1 bzgl. Dachgauben und Dachaufbauten konkretisiert: zum einen um eine bessere Ausnutzung des Dachraums zu ermöglichen und zum anderen um gestalterisch verträgliche Abmessungen von Dachaufbauten u.ä. zu erreichen und planungsrechtliche Sicherheit zu erlangen. Insbesondere werden zur Konkretisierung auch ergänzende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Gegengiebeln getroffen, für die bisher eine Regelungslücke und –unsicherheit bestand.

Es ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass zusätzlich zu den Festsetzungen bzgl. Dachaufbauten und Gegengiebeln auch durch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse eine gestalterisch unverträgliche Ausnutzung des Dachraumes eingeschränkt ist.


Da der Bereich des MI 3 bereits dem historischen Ortskern zuzuordnen ist, werden hier auch steilere Dachneigungen als 35° zugelassen und nur eine Mindestneigung von 25° festgesetzt. Flachere Neigungen, die nicht in das historisch geprägte Umfeld passen würden, sind dadurch ausgeschlossen.

Um die Begrünung der außerhalb der Baugrenzen zulässigen Tiefgaragen zu sichern, wurde unter Ziffer 5 eine entsprechende Festsetzung ergänzt.

Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Sinzheim vom Mai 1997 sind für Wohnungen über 50 qm 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Daher kann auf eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet werden.

Für die Festsetzung einer Anzahl notwendiger Stellplätze für andere Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplans bietet die LBO keine Rechtsgrundlage: dies ist im Zuge der jeweiligen Bauantragstellung durch die Baugenehmigungsbehörde zu bestimmen.

Sinzheim, 27.09.2018



Ernst
Bürgermeister

