

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "BREITE WEG"

1. Allgemeines

Nach den vorliegenden Unterlagen hat die Gemeinde Sinzheim bereits in den Jahren 1962 bis 1967 ein Bebauungsplanverfahren für das Baugebiet "BREITE WEG" betrieben.

Die damalige Planung sah ab der Litzlungerstraße in Richtung Süden bis auf Höhe der Gärtnerei Boos und vom vorhandenen Bahngelände in Richtung Westen bis zum Ende des Kornblumenweges insgesamt 110 Wohngebäude mit ein- bzw. zweigeschossiger Bebauung vor. Die Teilerschließung des Kornblumenweges mit 12 Wohnbaugrundstücken erfolgte, nach Zustimmung des Landratsamtes Bühl, am 16.12.1969, auf der Grundlage dieser Planung. Im genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1969 wurde das Gebiet zwischen dem "BREITEN WEG" und dem Bahngelände als "gewerbliche Bauflächen" und die übrigen Teilflächen als "Wohnbauflächen" ausgewiesen.

Nach eingehenden Erörterungen hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung vom 22. Oktober 1974 folgenden Beschluß gefaßt:

"Da in den letzten Jahren mehrere Bebauungspläne für die Wohnbebauung zur Rechtskraft gebracht wurden und zwei Planverfahren für die Schaffung neuer Gewerbegebietsflächen (Gewerbegebiete "AM MARKBACH" und "IN DEN LISSEN") im Gange sind, wird das Bebauungsplanverfahren für das Baugebiet "BREITE WEG" derzeit nicht weitergeführt. Eine Neuüberplanung wird zu gegebener Zeit und bei erforderlichem Bedarf gemäß den im genehmigten Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen erfolgen."

Dieser Beschluß wurde vom Landratsamt Rastatt am 11. November 1974 mit dem Hinweis mitgeteilt, daß die Verfahrensakte des Bebauungsplanes für das Baugebiet "BREITE WEG" somit abgeschlossen ist.

Aufgrund des dringenden Bedarfs an gewerblich zu nutzenden Bauflächen und um eine geordnete bauliche Entwicklung zwischen dem Wohngebiet Litzlung und dem Kornblumenweg sicherzustellen hat der Gemeinderat, nach ausführlicher Beratung im Technischen Ausschuß, am 04. Februar 1987 in öffentlicher Sitzung beschlossen, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung "BREITE WEG" aufzustellen. Daraufhin fand eine Bürgeranhörung sowie die Anhörung Träger öffentlicher Belange statt.

Aufgrund der neuesten Entwicklung der Plankonzeption der Deutschen Bundesbahn für die NBS und ABS wurde durch Beschluß des Gemeinderats vom 12.04.1989 das Bebauungsplangebiet um die Teilfläche zwischen der Straße "BREITE WEG" und der Bahntrasse südlich der Stichstraße erweitert.

Aufgrund der darauffolgenden Bürgeranhörung wurde das Plangebiet nochmals erweitert, indem die Grundstücke westlich des Breiten Weges auf die gesamte Länge in die Plangebietsgrenze einbezogen wurden.

Der vorliegenden Entwurfsfassung stimmte der Gemeinderat am 21.03.1990 zu. Durch die Erweiterung des Plangebietes wird eine nochmalige Beteiligung der Bürger erforderlich.

Das Verfahren wird als Neuaufstellung betrieben.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 8 Satz 2 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, den dringenden Bedarf an Gewerbe- und Wohnbaugrundstücken sicherzustellen. Die bebaubaren Grundstücksflächen westlich der Bahnlinie sind nahezu vollkommen überbaut.

Der vom gemeinsamen Ausschuß der Verwaltungsgemeinschaft am 02. April 1987 in öffentlicher Sitzung gebilligte Flächennutzungsplanentwurf sieht für das Bebauungsplangebiet folgende Nutzung vor:

Gewerbliche Bauflächen südlich der Bahnstufung vor der vorhandenen Bahngelände in westlicher Richtung.

Gemischte Bauflächen östlich und westlich der Erschließungsstraße "BREITE WEG" sowie nördlich der Bahnstufung bis zur vorhandenen Bebauung in der Litzlunger Straße.

Diese Vorgaben werden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt:

Das Teilgebiet östlich der Straße "BREITE WEG" und südlich der Bahnunterführung wird in Mischgebiet und Gewerbegebiet gegliedert. Entlang der Straße "BREITE WEG" wird ein ca. 25 m breiter Abschnitt als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben mit Wohngebäuden ist vorgesehen.

Die Nutzung der verbliebenen Flächen zwischen dem Mischgebiet und der Bahntrasse ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Durch diese Abstufung zum Mischgebiet soll erreicht werden, daß Gewerbe- und Wohnflächen nicht ohne Pufferung aneinandergrenzen. Die beiden Teilgebiete zwischen der Bahnunterführung und dem vorhandenen Wohngebiet Litzlung mit einer Fläche von ca. 29 ar sowie westlich der Erschließungsstraße zwischen dem Kornblumenweg und der Straße "IM GRÜN" mit einer Fläche von ca. 74 ar werden als Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.

Sie sollen die bereits vollständig vorhandene Bebauung arrondieren. Das Bruttobaugebiet beträgt insgesamt 3,16 ha und teilt sich wie folgt auf:

| | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO: | ca. 1,64 ha |
| Mischgebiet gem. § 6 BauNVO: | ca. 0,43 ha |
| Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO: | ca. 1,90 ha |
| öffentliche Grünfläche | ca. 0,25 ha |
| Verkehrsflächen | ca. 0,31 ha |
| Bruttobaugebiet | <u>ca. 4,53 ha</u> ===== |

Die Siedlungsdichte für die Wohnbauflächen des Mischgebietes und Dorfgebietes ist auf 61 Einwohner je ha Bruttobauland festgesetzt. Dieser Wert errechnet sich folgendermaßen:

| | |
|------|---|
| 30 | geplante Wohngebäude |
| 1,9 | Wohneinheiten je Wohngebäude |
| 2,5 | Einwohner je Wohngebäude |
| 2,33 | ha Bruttobauland (Dorfgebiet + Mischgebiet + 14% öffentliche Fläche) |

$$\frac{30 \text{ WG} * 1,9 \text{ WE/WG} * 2,5 \text{ EW/WE}}{2,33 \text{ ha}} = 61 \text{ EW/ha}$$

Die Vorgaben von 60 EW/ha, die der Flächennutzungsplan fordert, sind damit erfüllt.

Unterstellt, daß ein Arbeitsplatz 200 m² - 250 m² Bruttobauland in Anspruch nimmt, können im Bereich des geplanten Gewerbe- und Mischgebietes mit insgesamt ca. 12.700 m² etwa 50 bis 60 Arbeitsplätze neu geschaffen werden.

Hierdurch wird das ungünstige Verhältnis von Einwohner zu Beschäftigten in Sinzheim geringfügig verbessert.

Um eine hohe Wohnqualität für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, sind in den Bebauungsvorschriften Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

- a) Das Gewerbegebiet ist durch das Mischgebiet bzw. Dorfgebiet von der vorhandenen Bebauung getrennt.

Die Geräuschemissionen aus gewerblichen Anlagen werden anhand der Orientierungswerte gem. Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 beurteilt. Es dürfen folgende schalltechnische Orientierungswerte nicht überschritten werden:

| | |
|---------------------------------|---|
| Dorf- und Mischgebiet (MD, MI): | 60 dB (A) am Tag und 45 dB (A) bei Nacht |
| Gewerbegebiet (GE) : | 65 dB (A) am Tag und 50 dB (A) bei Nacht |

wobei der Tag von 6 - 22 Uhr und die Nacht von 22 - 6 Uhr definiert ist.

Die angegebenen Werte beziehen sich auf das dem Betrieb nächst gelegene und (oder) vom Lärm am stärksten betroffene Gebäude.

- b) Für die Bahntrasse mit ihrem regelmäßigen Zugverkehr sind bisher keine Lärmschutzmaßnahmen wirksam. Ein Lärmschutzgutachten vom 26.07.1989 und 25.05.1989 des Ingenieur-Geologischen Instituts verweist auf notwendige passive Schallschutzmaßnahmen an den Fenstern der Wohngebäude zur Senkung des Innenraumpegels.

Für die Schallschutzklassen der Fenster der Gebäude sind folgende Anforderungen einzuhalten:

Die Fenster sind bei Wohnräumen mit Schallschutzfenstern der Klasse 2, bei Schlafräumen mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 auszustatten.

Die geplante Haupterschließungsstraße "BREITER WEG" mit 5,50 m Fahrbahn und 2,0 m breitem Gehweg auf der westlichen Fahrbahnseite dient zur Anbindung der vorhandenen und zukünftigen Bebauung an die Bahnhofunterführung, die unter der Bahnlinie hindurch zur Hauptstraße und von dort zur Bundesstraße 3 führt. Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist somit sehr günstig.

Zur Erschließung des Gewerbe- und Mischgebietes zwischen dem Breiten Weg und der Bahnlinie dient die geplante Stichstraße, die ebenfalls aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und eines möglichst ökonomischen Landverbrauchs eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und eine Gehwegbreite von 1,50 m aufweist.

Die Anbindung der Wohnbebauung ist durch eine Verzweigung von Stichstraßen sichergestellt.

Der Anschluß des Baugebietes an die Ortskanalisation sowie an die zentrale Wasser- und Gasversorgung ist durch die vorliegende Planung sichergestellt.

Nachteile für die betroffenen Grundstückseigentümer sind nicht zu befürchten.

3. Grundsätze für soziale Maßnahmen

(§ 180, Abs. 1 BauGB)

Nachteilige Auswirkungen entstehen durch die vorgesehene Planung nicht.

4. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen

(§ 9, Abs. 8, Satz 2 BauGB)

Bodenordnung und Erschließung

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für die Bodenordnung und Erschließung. Der Anschluß des Kornblumenweges an die Ortskanalisation wird durch die vorliegende Planung ermöglicht bzw. sichergestellt.

5. Kosten

(§ 9, Abs. 8, Satz 2 BauGB)

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen ca. DM 920.000,00.

Hierfür fallen folgende Kosten an:

| | | |
|----|------------------|-------------------|
| A. | STRASSENBAU | ca. DM 500.000,00 |
| B. | KANALISATION | ca. DM 350.000,00 |
| C. | WASSERVERSORGUNG | ca. DM 70.000,00 |

6. Finanzierung

(§ 9, Abs. 8, Satz 2 BauGB)

Die Finanzierung wird durch Beiträge und Eigenmittel gedeckt.

7. Hinweis

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan, ohne Bestandteil desselben zu sein, beigelegt.

7573 Sinzheim, den 05.09.1990


RAUCH,
~~METZNER~~ BÜRGERMEISTER -
STELLVERTRETER



Planfertiger:

ING. - BÜRO
DIPL.-ING. A. BAUMEISTER
SCHILLERWEG 2
7573 SINZHEIM

