

## **Gemeinde Sinzheim**

---

### **Bebauungsplan**

### **„Im Niederfeld – Teilabschnitt 1“**

---

### **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans**

**Stand: Satzung**

---

## **INHALT**

Seite

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Änderungsinhalte in der Erschließung .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Änderungsinhalte für das Grundstück 483/1 im Norden .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Änderungsinhalte für das Grundstück 493 im Süden .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>5</b>

## 1 Ausgangssituation

Der Bebauungsplan „Im Niederfeld – Teilabschnitt 1“ wurde im Sommer 2013 als Satzung beschlossen und sodann bekanntgemacht. Er ist somit in Kraft getreten.

Im Frühjahr 2013 hat der Umlegungsausschuss der Gemeinde Sinzheim die Einleitung der Baulandumlegung beschlossen. Auch wurden die Bodenwerte beraten und festgelegt. Diese Beschlüsse waren Grundlage für die Erörterungsgespräche mit den Grundstückseigentümern, welche im 2. Quartal 2013 geführt wurden.

Die Baulandumlegung umfasst die westlichen Teile des Geltungsbereichs - angrenzend an die Bahn bzw. den bahnbegleitenden Radweg. Hier sollen vorhandene, aber nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Gebäude abgerissen werden und einer neuen Wohnbebauung Platz machen.

Aus den Abstimmungen mit einem Bauträger für die Neubauvorhaben sowie Erfahrungen, welche in dem nördlichen Teil des Gebiets „Im Niederfeld“ – heutige Straßenbezeichnung „Sonnengarten“ – gemacht wurden, resultiert ein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan. Dieser soll Gegenstand des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans sein.

## 2 Änderungsinhalte in der Erschließung

Bislang war vorgesehen, dass die erste Gebäudereihe entlang der Bahn in den Lärmpegelbereich IV hineinragt. Ähnlich nah an die Bahn heran wurde unmittelbar nördlich an das vorliegend behandelte Plangebiet angrenzend auf dem Grundstück Sonnengarten Nr. 26 gebaut. Dabei hat sich gezeigt, dass die Erreichung hinreichender Dämmmaße der Umfassungsbauteile hohe finanzielle Aufwendungen nach sich zieht.

Um diese Aufwendungen zu vermeiden und auch, um geringfügig schallreduzierte Wohnverhältnisse zu erlangen, wurde ein modifizierter städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet. Dieser erlaubt es, entlang der Bahn drei Doppelhäuser zu errichten, wobei die bahn-zugewandten Gebäudefassaden nicht in den Lärmpegelbereich IV hineinragen. Dies entspricht der Gebäude-Anordnung, wie sie in dem nördlich angrenzenden Gebiet „Sonnengarten“ realisiert wurde.

Weil auch das Gebäude auf dem Grundstück 483/1 am Nordrand des Geltungsbereichs die Grenzlinie für den Lärmpegelbereich IV nicht in Richtung Bahnlinie überschreitet, werden die überbaubaren Flächen für dieses Grundstück ebenfalls auf diese Grenzlinie zurückgenommen. Gewisse bauliche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen auf diesem Grundstück in östlicher und damit bahnabgewandter Richtung. Die bestehende Garage auf der bahnzugewandten Seite des Bestandsgebäudes wird mit einer „Baufläche für Garagen“ berücksichtigt, die noch Erweiterungsspielraum bietet.

Mit dem geänderten städtebaulichen Entwurf verschiebt sich die Erschließungsstraße nach Osten. Um jedoch weiterhin auch in dem östlichen und für eine Neubebauung vorgesehenen Teil des Neuordnungsgebiets hinreichende Grundstücks- und damit Bautiefen zu erhalten, wird die neue Erschließungsstraße mit einem Abstand von 2,50 m zu den zuvor beschriebenen Doppelhäusern angeordnet.

Die Erschließungsstraße verläuft weiterhin in einer L-Form in das Gebiet hinein. Der Anbindungspunkt an die Bahnhofstraße bleibt unverändert.

Durch das Abrücken des Straßenabschnitts, welcher parallel zur Bahn verläuft, geht allerdings Fläche verloren, um die Straße – wie in dem in Kraft getretenen Plan vorgesehen, aufzuweiten und eine Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug zu schaffen.

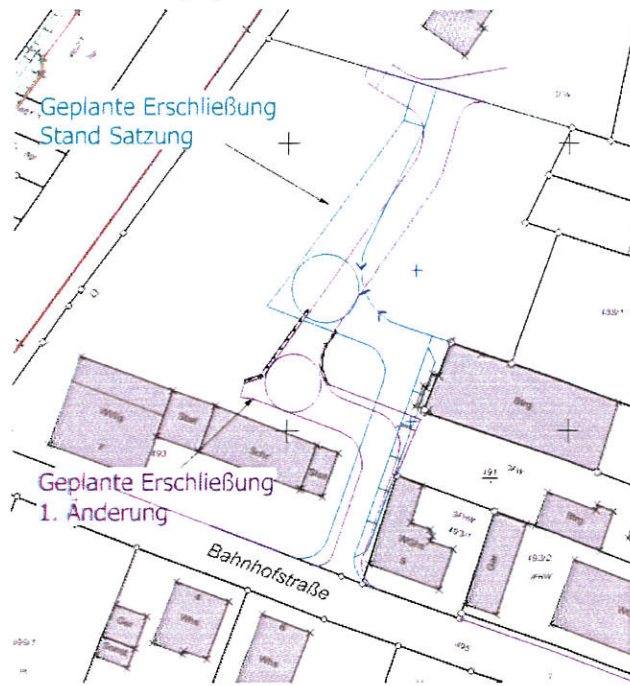
Daher wird nunmehr eine Fläche für das Aufstellen der Müllbehältnisse am Abfuhrtag nahe der Bahnhofstraße vorgesehen. Die längste Wegstrecke zu dem am weitesten entfernt liegenden Gebäude beträgt 50-60 m und es ist damit noch zumutbar, das entsprechende Müllbehältnis am Abfuhrtag zu der Aufstellfläche zu bringen.

Eine kleine Wendenase wird in dem Knick der neuen Erschließungsstraße vorgesehen. Für diese wurde – durch entsprechende Software unterstützt – eine Befahrbarkeitsuntersuchung angefertigt. Diese zeigt, dass zweiachsige Lkw (7,5 Tonnen) mit bis zu zweimaligen Vor- und Zurücksetzen hier wenden können. Auch für Lieferwagen und Pkw ist damit eine Wendemöglichkeit innerhalb des Neuerschließungs-Teilgebiets gegeben.

Um die Wendemöglichkeiten für zweiachsige Lkw zu unterstützen, wird an zwei Flanken der angrenzenden Baugrundstücke zeichnerisch eine Festsetzung getroffen, die im Textteil (Ziffer 2.3.2) dahingehend präzisiert wird, dass hier die Einfriedungen 0,50 m von der Straße abzurücken sind.

Die neue Erschließungsstraße ist mit im Wesentlichen 5,50 m Breite vorgesehen – lediglich in dem ersten Abschnitt an der Bahnhofstraße mit etwas geringerer Breite, weil hier kaum Zufahrten zu erwarten sind. Das Breitenmaß von 5,50 m entspricht demjenigen des „Sonnengarten“ im Norden.

Auf der Ostseite der neuen Erschließungsstraße können drei Einzelhäuser oder alternativ zwei Doppelhäuser und ein Einzelhaus entstehen. Die überbaubaren Flä-



chen sowie mögliche Flächen für den Bau von Garagen sind an die neuen Grundstückszuschnitte angepasst.

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung wird die in dem Bebauungsplan eingetragene Nutzungsschablone ergänzt. Für die Neubebauung /den Ordnungsbereich 1 war bislang zur Festlegung der Höhenentwicklung der Bebauung lediglich die Höhe baulicher Anlagen mit maximal 11,00 m festgesetzt.

Es wird nunmehr – in Anlehnung an den „Sonnengarten“ im Norden – in dem Ordnungsbereich 1 zusätzlich eine maximale Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt, damit sich die Gebäude im oberen Geschoss nicht so stark in Richtung Bahn und damit der Schallquelle öffnen. Dazu wird mit derselben Zielsetzung in der Bauzeile, welche der Bahn am nächsten liegt, eine Hauptfirstrichtung parallel zur Bahn zeichnerisch festgelegt.

Bei der Umsetzung der festgesetzten Mindest-Dachneigung hat es in dem nördlichen Gebiet „Sonnengarten“ häufig Befreiungen gegeben, um 25 Grad-Dächer umsetzen zu können. Daher werden im Zug der Änderung in Nutzungsschablone und Textfestsetzungen 25 Grad als neue Mindest-Dachneigung festgesetzt.

Für Pultdächer werden 10 Grad als Mindest-Dachneigung festgesetzt, weil diese dann flacher wirken als bei einer höheren Dachneigung. Dies ist auch aus Schallschutzgründen für die Gebäude auf der zur Bahnstrecke gewandten Seite sinnvoll.

Die textlichen Festsetzungen des in Kraft getretenen Bebauungsplans werden um die zuvor behandelten Änderungsinhalte ergänzt und angepasst.

Für den Bebauungsplan wurde eine **artenschutzrechtliche Untersuchung** ausgearbeitet. Diese liegt mit Datum 07.04.2013 vor und behandelt insbesondere mögliche Vorkommen von Fledermäusen in dem Plangebiet. Die Maßnahmenvorschläge werden bei der Umsetzung des Bebauungsplans beachtet.

### **3 Änderungsinhalte für das Grundstück 483/1 im Norden**

Am Nordrand des Geltungsbereichs wird das bebaute Grundstück 483/1 nunmehr unmittelbar durch die neue Erschließungsstraße angedient – ohne Zwischenschaltung einer öffentlichen Grünfläche.

Die Eigentümer dieses Grundstücks streben die Erneuerung ihrer Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung zu dem Leitungsnetz an, welches in der neuen Erschließungsstraße verlegt wird. Diese Anschlüsse werden nun ermöglicht.

Bislang erfährt das Grundstück 483/1 seine verkehrsmäßige Anbindung über den bahnbegleitenden Weg – vermittelt durch eine Sondernutzungserlaubnis. Diese Erlaubnis betrifft jedoch einen verkehrswichtigen Radweg sowohl für das Freizeitrouuten- als auch für das Alltagsroutennetz. Der Wegeabschnitt entlang des Plangebiets gehört zu dem PAMINA-Radwanderweg, welcher vom elsässischen Haguenau über Rheinmünster nach Bühl und durch Sinzheim nach Baden-Oos sowie Iffezheim führt. Seit Jahren bemüht sich die Gemeinde um eine möglichst gefahren-

freie Führung dieses wichtigen Radwegs. Mit dieser Zielsetzung passt eine Beibehaltung der Zufahrt zu dem Grundstück 483/1 nicht zusammen.

Der Gemeinderat hat daher die Festsetzung eines Verbots der Ein- und Ausfahrt auf der gesamten Länge der nordwestlichen Flanke des Geltungsbereichs festgesetzt – und so auch für das Grundstück 483/1. An dem nördlichen Ende der neuen Erschließungsstraße wird ein kleiner Fortsatz nach Westen ausgebildet, welcher es erlaubt, eine Zufahrt zu der auf der Nordwestseite des Wohnhauses angebauten Garage herzustellen. Die bestehende, durch kleine Stützmauer eingefasste Terrasse kann bei Errichtung dieser Zufahrt unverändert erhalten bleiben. In der Kartengrundlage des Bebauungsplans wird die in der Örtlichkeit vermessungstechnisch aufgenommene Terrasseneinfassung mit dargestellt.

Soll das vorhandene Wohnhaus auch in der Zukunft erhalten bleiben, wird diesem ein erweiterter Bestandsschutz zugebilligt. Die entsprechende Darstellung dieser „**Bestands-Variante**“ ist am unteren Blattrand in den Bebauungsplan eingeblendet. Dazu wird es mittels textlicher Festsetzung ermöglicht, die Bruttogeschossfläche um 20% zu erweitern.

Der Bebauungsplan selbst setzt die „**Entwicklungs-Variante**“ fest. Diese ermöglicht es dem Eigentümer des Grundstücks 483/1 im östlichen Teil des Grundstücks ein zweites Wohngebäude zu errichten. Dafür muss dann jedoch die als „späterer Ausbau“ gekennzeichnete Verkehrsfläche /Wendeanlage auf eigene Kosten hergestellt und öffentlich gewidmet werden.

Weil Bebauungsplan-Festsetzungen nicht ohne Auswirkungen auf die **Kostenbeiträge zu den Erschließungs- und Infrastruktur-Aufwendungen** sind, seien an dieser Stelle folgende Überlegungen der Gemeinde wiedergegeben: Das Bestandsgrundstück (ohne das im östlichen Teil in der „Entwicklungs-Variante“ vorgesehene zweite Baugrundstück) soll sich aus Gleichbehandlungsgründen an den Erschließungskosten sowie Kanalbau- und Wasserversorgungskosten des neuen Erschließungsgebiets beteiligen. Regelungen mittels Erschließungsvertrag sowie erforderlichenfalls einer Drittanlieger-Klausel.

Soll ein zweites Gebäude gemäß „Entwicklungs-Variante“ errichtet werden, so setzt dies voraus, dass die für „späteren Ausbau“ vorgesehene Wendeanlage auf Kosten des Antragstellers gebaut und öffentlich gewidmet wird.

#### **4 Änderungsinhalte für das Grundstück 493 im Süden**

Die Eigentümer haben beantragt, die Durchführung der neuen Straße von der Bahnhofstraße in das „neue Erschließungsgebiet“ hinein möge weniger Fläche aus dem bisherigen Grundstück Flurstück 493 in Anspruch nehmen.

Daraufhin wurden Straßen- und Entwässerungsplanung überprüft. Die Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser der Straße wurden verschoben. Damit kann die Straßendurchführung mit einem Mindestabstand von rund 1 m neben

dem Haus Bahnhofstraße 5 erfolgen – wozu auch der Eigentümer dieses Anwesens sein Einverständnis erklärt hat.

## 5 Umweltbelange

Durch die Planänderung werden wesentliche umweltrelevante Tatbestände nicht tangiert. Es handelt sich weiterhin um einen Bebauungsplan der „Innenentwicklung“. Die versiegelten / versiegelbaren Flächen werden durch die Planänderung im Vergleich zu dem in Kraft getretenen Plan nicht vergrößert.

Auch die ausgearbeitete artenschutzrechtliche Untersuchung behält mit Ihren Aussagen Gültigkeit.

## 6 Verfahren

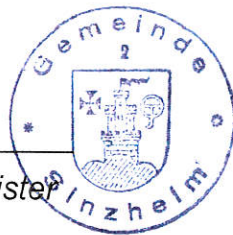
Die hiermit vorgelegten Planunterlagen sind Bestandteil des Satzungsbeschlusses in dem Gemeinderat.

Ausgefertigt:

Sinzheim, ...30. JUNI 2015



Erik Ernst, Bürgermeister



Aufgestellt:

Pforzheim, 30.06.2016



Dieter Reininghaus, Dipl.-Ing.