

Gemeinde Sinzheim
Landkreis Rastatt

B E G R Ü N D U N G

zur 4. Planänderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „In den Lissen“ – TA II im Ortsteil Kartung der Gemeinde Sinzheim.

I. Allgemeines

Das Bebauungsplangebiet „In den Lissen“ - TA II liegt im Südosten des Ortsteils Kartung. Räumlich eingegrenzt wird das Baugebiet durch die Bahnstrecke 4000 Mannheim - Basel im Osten, die Kartunger Straße im Süden, dem alten Kartunger Ortskern im Westen sowie die Straße „Am Tiefen Weg“ im Norden. Das Baugebiet ist bereits erschlossen, es fehlt nur noch teilweise der Endausbau der Straßentrasse der L 80 neu sowie der Straßenendausbau der Straßen „In den Lissen“ Flst. 17505 (Verbindung Kartunger Straße mit L 80 neu sowie Zufahrtsstraße zu den Gewerbegrundstücken der Fa. Vetter, Fa. Götz etc.).

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001, das am 2. August 2001 verkündet wurde und am Tag nach der Verkündung in Kraft getreten ist, wesentlich geändert. Nach § 245c Abs. 2 BauGB in der seit dem 3. August 2001 geltenden Fassung finden die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung weiterhin Anwendung, wenn das Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist.

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24. Juni 2004, das am 20. Juli 2004 in Kraft getreten ist, nochmals wesentlich geändert.

Verfahren nach dem Baugesetzbuch, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, werden nach § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nichts anderes bestimmt ist. Da in den weiteren Überleitungsvorschriften der §§ 234 ff. BauGB für Bebauungsplanverfahren, die vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden sind, nichts anderes bestimmt ist, finden für diesen Bebauungsplan weiterhin die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung Anwendung. Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich Angaben zum Baugesetzbuch auf dessen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses am 26. August 1992 geltende Fassung. Dabei handelt es sich um das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 mit dessen danach bis zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses in Kraft getretenen Änderungen.

II. Verfahrensablauf

In Verbindung mit der Änderung der Trasse für die seinerzeitige Haupterschließungsstraße „In den Lissen“ wurde im Jahr 1989 die 3. Planänderung durchgeführt. Auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplanes erfolgte sodann der Vollzug der Baulandumlegung, die letztendlich im Frühjahr 1992 abgeschlossen werden konnte.

Die neu geschaffenen Bauplatzgrundstücke zwischen der Straße „Am Tiefen Weg“ und dem Hilzmattgraben erforderten eine Fortschreibung des Bebauungsplanes. Unter anderem war für die ordnungsgemäße Erschließung der neu gebildeten Bauplatzgrundstücke eine Verlängerung der Erschließungsstraße im Wendehammerbereich „In den Lissen“ um ca. 40 m nach Südosten notwendig. Im Übrigen wurden weitergehende Planungswünsche von privaten Grundstückseigentümern vorgebracht, die im Rahmen der Ausarbeitung des Planänderungsentwurfes überprüft werden sollten.

Am 26. August 1992 hat der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim in öffentlicher Sitzung der Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens für den Bebauungsplan „In den Lissen“ – Teilabschnitt II – 4. Planänderung – zugestimmt, um den Planungsinhalt nach Maßgabe des Sachvortrages zu ändern bzw. zu ergänzen.

Nach mehreren Beratungen der erforderlichen Planänderungspunkte in unterschiedlichen Gremien der Gemeinde Sinzheim wurde der

4. Planänderungsentwurf am 15. Februar 1995 vom Technischen Ausschuss vorbereitet und dem Gemeinderat für die Billigung des Entwurfs empfohlen.

Mit dem vom Gemeinderat am 15. März 1995 gebilligten Planänderungsentwurf wurde dann die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgeranhörung sowie die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Es wurden die Stellungnahmen von 11 Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt waren, eingeholt.

Das Landratsamt Rastatt, Baurechtsamt, hat am 18.04.1995 mitgeteilt, dass nach den zugänglichen Kommentierungen für die Gemeinde eine Anpassungspflicht für den Bebauungsplan erst dann bestehe, wenn ein Planfeststellungsbeschluss für die übergeordnete Straßentrasse entlang der Bahnstrecke bestehe. Seinerzeit war die nachrichtliche Übernahme der Planung der Straßenbauverwaltung Baden-Württemberg für die Verlegung der B 3 zwischen Sinzheim und Steinbach beabsichtigt. Eine nachrichtliche Übernahme komme nur für bereits getroffene, nicht aber erst beabsichtigte Festsetzungen in Frage. Ansonsten ergäben sich zu den beabsichtigten Änderungen keine Anregungen und Hinweise.

Der bisherige Bebauungsplan sollte komplett ersetzt werden, man solle dies in der Satzung zum Ausdruck bringen.

Die Badenwerk AG (jetzt: EnbW Regional AG) bat zu beachten, aus masterdungetechnischen Gründen statt 5 m einen Abstand von mindestens 6 m zum Masteckstiel der Maste Nr. 5 und Nr. 6 einzuhalten. Ansonsten wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Karlsruhe hat am 26.04.1995 mitgeteilt, dass in dem ausgewiesenen Gebiet **keine Altlasten** (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt seien und bat darum, in der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan folgendes zu ergänzen:

„Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet werden oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde und dem WBA mitzuteilen.“

Diese Anregung wurde in den schriftlichen Festsetzungen im Abschnitt E. Hinweise, Absatz 17, Bodenschutz aufgenommen.

Wasserwirtschaftliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgetragen.

Die übrigen Träger öffentlicher Belange haben keine relevanten Bedenken und Anregungen vorgetragen, aber darum gebeten, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Die Gemeinde hat sich nach Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 **im Jahr 1995** entschlossen, das Bebauungsplanverfahren ruhen zu lassen, um die Ergebnisse des Planfeststellungsverfahrens der zukünftigen übergeordneten Straßentrasse westlich der Bahnstrecke 4000 Mannheim – Basel abzuwarten, da seinerzeit die Planungen der Straßenbauverwaltung Baden-Württemberg noch keine ausreichende konkrete Gestalt angenommen hatten.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. Straßenwesen hat am **26.10.1998** die Entwurfsplanung für die B 3, Verlegung zwischen Sinzheim und Steinbach, vorgelegt. Diese Planung ist Teil eines Gesamtkonzeptes der mit der Neubaustrecke der Deutschen Bahn AG gebündelten B 3 neu zwischen Bühl und Sandweier.

Das Gesamtkonzept dient der Aufnahme des Durchgangsverkehrs der an der B 3 alt liegenden Ortsdurchfahrten Sinzheim, Baden-Oos und Sandweier und auch der Verteilung des Ziel- und Quellverkehrs. Weiterhin soll das nachgeordnete Straßennetz über die B 3 neu und die Autobahnanschlussstellen Bühl, Baden-Baden und Rastatt-Süd (neue Anschlussstelle) mit der Autobahn verbunden werden.

Die geplante B 3 neu verläuft eng gebündelt mit der Neubaustrecke der Deutschen Bahn AG. Sie beginnt im Norden an der B 500 als südliche Weiterführung der B 3 - Umgehung Baden-Oos. Im Süden endet sie an der K 9608 Süd und schließt an den bestandskräftig festgestellten Planungsabschnitt der B 3 - Umgehung Bühl/Ottersweier (Nordabschnitt) an.

Durch die Aufnahme der Maßnahme in den vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes im Jahr 1992 wurden seinerzeit die mit der Planung verfolgten Ziele bestätigt.

Eine Planfeststellung der B 3, Verlegung zwischen Sinzheim und Steinbach, wurde jedoch bisher aus verschiedenen Gründen **nicht** in Angriff genommen. Auch ist die B 3 – Verlegung zwischen Sinzheim und Steinbach seit dem Jahr 2004 **nicht mehr** im vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes. Aus diesen beiden Gründen wurde die Planung der B 3 neu **nicht** nachrichtlich übernommen.

Der Streckenabschnitt 2.2 der Aus- und Neubaustrecke Karlsruhe – Basel (Bahnstrecke 4000 Mannheim – Basel) wurde zwischenzeitlich mit Beschluss vom 22.05.1995 durch das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe, planfestgestellt und ist seit 22.09.1998 bestandskräftig. Der festgestellte Plan sah

als Ersatz für den schienengleichen Bahnübergang der L 80 in Sinzheim eine Straßenunterführung im Grundwasser unter der Neubaustrecke (NBS) der Deutschen Bahn AG (DB) und der Rheintalbahn vor. Die Kosten dieser Bahnübergangsbeseitigung betragen ca. 24 Mio. DM. Sie wären nach § 13 Eisenbahnkreuzungsgesetz zu je einem Drittel von der DB als Baulastträger des Schienenweges, dem Land als Baulastträger der Straße und dem Bund zu tragen gewesen.

Die kostenaufwendige Straßenunterführung als Ersatz für den Bahnübergang entsprach planerisch dem zum Zeitpunkt der Planfeststellung im Jahr 1995 noch gängigen Standard. Die Verknappung der Haushaltsmittel zwangen zu Untersuchungen von kostengünstigeren Lösungen.

In Abstimmung mit der DB wurde eine neue Konzeption zur Beseitigung des Bahnüberganges der L 80 aufgestellt. Sie sieht eine Rad- und Gehwegunterführung am derzeitigen Bahnübergang und **eine Führung der L 80 auf der Westseite der Neubaustrecke der DB bis zur K 3731 vor.** Diese neue Konzeption mit Kosten von ca. 12 Mio. DM ließ sich deutlich wirtschaftlicher für die drei Kreuzungsbeteiligten DB, Land und Bund ausführen.

Die Kosten für den in der Planung enthaltenen Lückenschluss der L 80 zwischen der K 3731 und der B 500 wurden außerhalb der Eisenbahnkreuzungsmaßnahme vom Land übernommen. Dieser Streckenabschnitt sowie die weitere Fortführung bis zur „südlichen Bebauungsplangrenze Flst.-Nr. 977“ ist zwischenzeitlich fertiggestellt.

Der Planfeststellungsänderungsbeschluss vom 07.12.2000 für die Beseitigung des Bahnüberganges WP 204a im Zuge der L 80 in der Gemeinde Sinzheim mit Verlegung der L 80 bis zur B 500 und Haltepunktplanung „Sinzheim Halberstunger Straße“ wurde am 22.02.2001 bestandskräftig. Diese planfestgestellte Straßenplanung für die L 80 neu wurde nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

Die Planfeststellung der L 80 neu sieht im Bereich der freien Strecke einen Regelquerschnitt RQ 9,5 nach RAS-Q mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und in der Ortslage von Sinzheim und innerhalb des Bebauungsplangebietes aus entwässerungstechnischen Gründen einen um 50 cm breiteren Querschnitt vor (Fahrbahnbreite 7,00 m). Auf der Westseite der Fahrbahn ist zwischen dem „Tiefen Weg“ und der Kartunger Straße ein straßenbegleitender Gehweg von 1,50 m Breite geplant.

Nach dem Bauzeitenplan des zuständigen Straßenbauamtes soll die L 80 neu im Mai 2005 komplett fertiggestellt und dem Verkehr übergeben werden. Die Konkretheit der Planung ist somit ausreichend nachgewiesen.

Anfang des Jahres 2004 wurden die zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen innerhalb des Bebauungsplangebietes verwaltungsintern zusammengetragen und am 24. März 2004 im Technischen Ausschuss erläutert und beraten.

Seit Inkrafttreten der 3. Planänderung des Bebauungsplanes im Januar 1990 und der Einleitung des 4. Planänderungsverfahrens im Jahr 1992, der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange im Jahr 1995 haben sich u. a. die Rechtsgrundlagen, die Rechtsprechung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie die städtebauliche Situation und die Schallemissionen etc. im Bebauungsplangebiet geändert. Ferner sind die zwischenzeitlich errichteten Bauwerke in den Plan aufgenommen und die positiven Bauvorbescheide im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 westlich der Straße „Am Steingraben“ mit der „zweireihigen Bebauung“ und der Arrondierung des Gebietes im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 553/1 bis zur Kartunger Straße in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Sinzheim am 12. Mai 2004 hat dieser den neuen Entwurf des Bebauungsplanes mit der Vorgabe beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die OFFENLAGE erfolgte vom 04.10.2004 bis einschließlich 04.11.2004.

Während der öffentlichen Auslegung sind 11 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie von drei Privatpersonen eingegangen. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 26.01.2005 wurden die eingegangenen Stellungnahmen wie folgt abgewogen:

Die Gemeindewerke Sinzheim, die EnBW Regional AG, Karlsruhe, die badenova AG, Sinzheim, der Zweckverband Hochwasserschutz Raum Baden-Baden/Bühl, Bühl, die Gewässerdirektion Nördlicher Oberrhein, Karlsruhe, das Straßenbauamt Karlsruhe, die DB Netz AG, Niederlassung Südwest, Immobilienmanagement, Schwarzwaldstraße 86, Karlsruhe, die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Karlsruhe, Liegenschaftsmanagement, Bahnhofstraße 5, Karlsruhe haben keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Die Deutsche Telekom AG, Offenburg hat mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien befinden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern, sei es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden sollten. Gegen die Planung von Seiten der Telekom AG wurden keine Einwände vorgetragen.

Das Landratsamt Rastatt, Amt für Baurecht und Naturschutz, hat am 03.11.2004 eine ausführliche Stellungnahme abgegeben, deren Inhalt der Gemeinderat wie folgt abgewogen hat:

I. Baurecht: Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die Bereiche von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

Die weitergehende Einschränkung der Größe von Werbeanlagen innerhalb der Wohngebiete WA 1 und WA 2 hat der Gemeinderat wie folgt beschlossen: Die Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie das Mischgebiet MI 1 liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Gemeinde Sinzheim über das Anbringen von Werbeanlagen vom 12.06.1996. Für diese Gebiete gilt die o. g. Satzung. § 3 der o. g. Satzung über das Anbringen von Werbeanlagen für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie für das Mischgebiet MI 1 werden in die örtlichen Bauvorschriften übernommen. Künftig gilt die neue Ziffer 11 der örtlichen Bauvorschriften. Für die Gewerbegebiete als Ziffer 11.1, für die Wohn- und Mischgebiete gilt die örtliche Bauvorschrift unter 11.2. Ferner hat der Gemeinderat beschlossen, dass im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen keine baulichen Befestigungen hergestellt werden dürfen.

Die anderen Anregungen bezogen sich lediglich auf redaktionelle Hinweise, die übernommen wurden.

II. Naturschutz: Der Ausbau bzw. die Änderung des Hilzmattgrabens sei mit der Wasser- und Naturschutzbehörde im Landratsamt Rastatt sowie dem zuständigen Naturschutzbeauftragten abzustimmen. Der Gemeinderat hat hierzu festgestellt, dass eine Änderung des Hilzmattgrabens nicht vorgesehen und der Ausbau bereits erfolgt sei.

III. Kreisstraßen: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 553/1 grenzt an die Kreisstraße K 3731. Der Landkreis Rastatt als Straßenbaulastträger der Kreisstraße beteilige sich an keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit dem Anschluss an die K 3731 entstehen würden. Der Gemeinderat hat dies zur Kenntnis genommen.

IV: Umwelt: Unter B. Ziffer 1.4 Absatz 5 der Planungsrechtlichen Festsetzungen empfiehlt das Landratsamt noch folgendes zu ergänzen: Die Ermittlung der Geräuschimmissionen erfolgt nach der TA-Lärm und den Vorschriften des Anhangs hierzu. Die TA-Lärm ist als Bundesvorschrift verbindliche Rechtsnorm und sollte deshalb als Rechtsgrundlage anstelle der DIN 18005 Teil 1 zitiert werden. Ferner sollte Folgendes beachtet werden: Maßgeblicher Immissionsort ist der nach Nummer A. 1.3 des Anhangs zur TA-Lärm der zu ermittelnde Ort im Einwirkungsbereich der Anlage, an dem eine Überschreitung der

Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist (Ziffer 2.3 der TA-Lärm). Dies kann bei bebauten Flächen 0,50 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 sein, bei unbebauten Flächen oder Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gelände mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen. Diese Anregung hat der Gemeinderat empfohlen, wie angeführt in die Planungsrechtlichen Festsetzungen zu übernehmen.

V. Abfallwirtschaft: Das Landratsamt teilt mit, dass die 40 m Sackgasse „In den Lissen“ im Anschluss an die Wendevorrichtung von den Müllsammelfahrzeugen nicht angefahren werden könne. Hierzu hat der Gemeinderat folgende Abwägung getroffen: Ein Abstellplatz für Abfallbehälter wird in diesem Bereich gemäß Ausweisung angeboten. Ferner wird eine geringfügige Optimierung im Bereich des Wirtschaftsweges erzielt und weitergehende Optimierungen seien wegen der Grundstücksverhältnisse nicht möglich und auch nicht erforderlich, da auf Nachfrage beim Landkreis, Abteilung Abfallwirtschaft keine Beanstandungen bekannt sind.

Der Wendebereich am Ende der verkehrsberuhigten Straße „Am Steingraben“ sollte nach Meinung der Abfallwirtschaft ausgeweitet und ebenfalls „gerundeter“ gestaltet werden, wenn die Müllsammelfahrzeuge dort hineinfahren sollen. Hierzu hat der Gemeinderat folgende Abwägung getroffen: Die Erschließungsanlagen einschließlich Wendeplatz wurden im Jahr 1999 gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan fertig gestellt und abgerechnet. Die Grundstücksflächen wurden gemäß dem Bebauungsplan damals in der Baulandumlegung gebildet. Flächen für die nachträgliche Erweiterung der Wendeanlage stehen nicht zur Verfügung. Die Müllsammelfahrzeuge befahren bereits seit mehreren Jahren die Straße „Am Steingraben“ Beanstandungen sind nicht bekannt. Deshalb sind weitergehende bauliche Maßnahmen über den derzeitigen Bestand nicht erforderlich. Eine Ergänzung im Bebauungsplan wird nicht vorgenommen.

Der Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Karlsruhe hat am 22.11.2004 mitgeteilt, dass er von der 4. Änderung des Bebauungsplanes zustimmend Kenntnis genommen habe und regionalplanerische Zielsetzungen nicht entgegenstehen würden. Er begrüßt den in den Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgesehenen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet. Bereits heute verfüge die Gemeinde Sinzheim gemäß GMA-Gutachten über eine weit überdurchschnittliche Einzelhandelausstattung. Der Regionalverband regt deshalb an, über die vorgesehenen Einschränkungen hinaus, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel im Gewerbegebiet allenfalls dort zuzulassen, wo heute schon Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind. Als weitere Möglichkeit könnten nach § 1 Absatz 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet als Unterarten der Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden. Der Gemeinderat hat

nach Erörterung dieser Anregungen folgende Abwägung getroffen: Einzelhandelsbetriebe sind gemäß dem vom Gemeinderat beschlossenen sortimentbezogenen Leitbild (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen unter B. Ziffer 1.4, Absatz 4) nicht zulässig. Auf das Gutachten der GMA wird ausdrücklich Bezug genommen. Den Anregungen des Regionalverbandes werde deshalb nicht gefolgt.

Folgende am Verfahren beteiligte Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:
Industrie- und Handelskammer Karlsruhe und Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Karlsruhe

Während der Offenlage sind drei Anregungen von Bürgern von Sinzheim eingegangen:

1. Der Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nr. 551/4 und 17495 regt an: Auf die Vermassung der Tiefe der Baufenster zu verzichten. Im Falle der Aufteilung der Grundstücke sei man hierdurch flexibel. Der Gemeinderat hat nach Abwägung dieser Anregung entsprochen.

2. Der Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 976 regt an, die Baugrenze im Kreuzungsbereich „In den Lissen“ wie im beigefügten Lageplan einzuzeichnen und nicht wie in der Offenlagefertigung im Bereich der Garagen. Der Gemeinderat hat nach Abwägung dieser Anregung entsprochen.

3. Der Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 17497 regt an, das Wegerecht auf die Südseite des Grundstücks zu verlegen. Der Gemeinderat hat nach Abwägung beschlossen, diese Anregung in den Bebauungsplan zu übernehmen und den Privatweg mit GR/FR/LR auf die südliche Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 17497 im Bebauungsplan zu verlegen.

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 26.01.2005 sodann den aktualisierten Planänderungsentwurf gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB nochmals öffentlich auszulegen und gleichzeitig eine nochmalige Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

III. Gegenstand der 4. Planänderung

1. Änderungen bei der Gebietsabgrenzung für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

- 1.1 Nach der Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs „Kartunger Straße“ durch den Bau einer PKW-fähigen Unterführung wird dieser Teilabschnitt nicht

mehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Die südwestliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist jetzt identisch mit der Grundstücksgrenze des gebildeten gewerblich genutzten Grundstücks Flst. 976/1.

- 1.2 Das bisherige Gewerbegebiet zwischen der Bahntrasse der ehemaligen Rheintalbahn Karlsruhe – Basel und der Erschließungsstraße „In den Lissen“ im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 978 und 17506 fällt ebenfalls aus dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes heraus. Diese Fläche ist mit Beschluss vom 22.05.1995 durch das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe, planfestgestellt und seit dem 22.09.1998 bestandskräftig. Eine Überplanung durch die Gemeinde ist daher nicht mehr zulässig.
- 1.3 Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde aufgrund der nachrichtlichen Übernahme der Geh- und Radwegunterführung „Am Tiefen Weg“ im Zuge der L 80 - Verlegung sowie Brückenbauwerk im Zuge der L 80 neu im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 866 und 870 geringfügig nach Norden verschoben.
- 1.4 Im Bereich des Mischgebietes MI 2 wurde die Bebauungsplangrenze auf Wunsch des Grundstückseigentümers des Grundstücks Flst.-Nr. 685 teilweise um ca. 4,0 m auf die neu gebildete Grundstücksgrenze zurückgenommen (Grenzregulierung).
- 1.5 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wurde die westliche Bebauungsplangrenze nach Westen – teilweise bis zur Kartunger Straße – verrückt.
Für die Grundstücke entlang der Erschließungsstraße „Am Steingraben“ soll eine zweireihige Bebauung ermöglicht werden. Ferner wurden die neu gebildeten Grundstücke Flst.-Nr. 553/1 bis 553/4 und Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 553/5 und 17499/1 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um städtebauliche Regelungsmöglichkeiten zu haben und das Problem der Erschließung der „zweiten Baureihe“ lösen zu können. Auf die ergangenen Bauvorbescheide wird Bezug genommen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 beträgt der Höhenunterschied zwischen der Kartunger Straße und der Straße „Am Steingraben“ ca. 1,32 m bzw. 1,38 m (siehe Längsschnitt 1 und 2 des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes). Aus städtebaulichen Gründen und aus Vorsorgegründen zur Vermeidung von Hochwasserschäden infolge der Nähe des Hilzmattgrabens (Vorfluter für die anliegenden Grundstücke) und wegen des hohen Grundwasserstandes in diesem Gebiet werden die EFH-Höhen der Gebäude im Wohngebiet WA 2 zwingend festgesetzt (§ 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Geringfügige Abweichungen bis zu 0,30 m sollen als Ausnahme zugelassen werden (§ 18 Abs. 2 BauNVO).

1.6 Entlang der Kartunger Straße wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig um die Gehwegbreite nach Osten, entlang der Grundstücksgrenzen, verschoben. Der Gehweg ist dort bereits vorhanden.

Die Gebietsfläche beträgt im Saldo nach wie vor ca. 5,90 ha.

Im Bebauungsplangebiet sind keine zusätzlichen überbaubaren Flächen ausgewiesen worden. Die Bautiefe betrug im WA 2-Gebiet bisher 30 m bzw. es war dort eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig. Neu beträgt die Bautiefe $15 + 14 = 29$ m.

2. Änderungen bei der Ausweisung des Gebietscharakters und der baulichen Nutzung

2.1 Das in der Baulandumlegung gebildete Grundstück Flst.-Nr. 17500 südlich des „Tiefen Weges“ (bisher Gewerbegebiet) wird zusammen mit dem Grundstück Flst.-Nr. 17501 als Mischgebiet MI 2 als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet GE 3 und der Wohnbebauung auf der westlichen Seite festgesetzt.

Auf Wunsch der Eigentümer wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass II und nicht mehr zwingend zweigeschossig vorgegeben.

2.2 Auf der westlichen und südlichen Seite des Gewerbegebietes GE 3 wird entlang der Grundstücke Flst.-Nr. 17503/2 und 17503/1 ein Geländestreifen als private Grünfläche mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB belegt, zur Verbesserung der Pufferung zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet.

Aus dem gleichen Grund wird im rückwärtigen Grundstücksbereich beim Mischgebiet 1 (MI 1) und beim Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ein 5 m breiter Geländestreifen als private Grünfläche festgesetzt.

2.3 Die Baufläche westlich der Straße „Am Steingraben“ war in der bisherigen Planfassung wegen der seinerzeit vorhandenen Umgebungsbebauung - landwirtschaftliche Betriebe, Wohnen, Handwerk - als Dorfgebiet mit zwingend zweigeschossiger Bebauung festgesetzt.

In den letzten 10 Jahren sind die landwirtschaftlichen Betriebe und das Handwerk im Ortskern von Kartung mit wenigen Ausnahmen ausgestorben.

In der Umgebung zwischen „Kartunger Straße“ und der Straße „Am Steingraben“ sind zwischenzeitlich ausschließlich Wohngebäude und ein der Versorgung des Gebietes dienender Laden vorhanden. Aus dem ehemaligen Dorfgebiet ist faktisch ein Allgemeines Wohngebiet entstanden.

Die Baufläche, die um eine zweite Baureihe erweitert wurde und im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 553/1 (Kartunger Straße Nr. 26) bis zur Kartunger Straße reicht, wird aufgrund der vorhandenen Nutzungsart, der von den Grundstückseigentümern vorgetragenen Anregungen zur Bebauungsplanänderung sowie der ergangenen Bauvorbescheide als Allgemeines Wohngebiet WA 2 festgesetzt.

Zugelassen werden Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zweigeschossiger Bebauung. Gegenüber der bisherigen Planfassung wird die Firstrichtung für die Stellung der baulichen Anlagen für alle Baugrundstücke freigegeben. Dadurch wird aus städtebaulicher Sicht die Möglichkeit geschaffen, dass bei wechselnder giebel- oder traufständiger Gebäudeanordnung zur Erschließungsstraße hin, ein wie im angrenzenden Ortsetter von Kartung vorhandenes, prägnantes Ortsbild entsteht.

Aufgrund der vorgetragenen Anregungen der Grundstückseigentümer werden im Bereich der Grundstücke westlich der Straße „Am Steingraben“ – Allgemeines Wohngebiet (WA 2) – auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die Straße „Am Steingraben“ angrenzen, Garagen und Carports mit einem Abstand von mindestens 2,00 m ab Straßenbegrenzungslinie bzw. Gehweghinterkante zugelassen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen für die privaten Grundstücke dürfen nicht durch Garagen bzw. Carports überbaut werden.

Sie sind entsprechend in dem nicht überbauten Streifen (Leitungsrecht LR, Breite 2 m) zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage bzw. Carport in die Privatwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Breite 3 m, umzuverlegen. Dadurch wird die Betriebssicherheit und Unterhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen dauerhaft gesichert.

- 2.4 Auf der bisher als Mischgebiet festgesetzten Baufläche entlang der Kartunger Straße sind auf den Grundstücken Flst.-Nr. 17488 und 17490 drei Wohngebäude als Mehrfamilienhäuser errichtet worden.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Kartunger Straße sind ausschließlich Wohngebäude (Einzelhäuser) vorhanden.

Aus diesen Gründen und wie bereits unter Absatz 2.3 erläutert, wird die nordwestliche Baufläche zwischen der Kartunger Straße und dem Gewerbegebiet GE 2 als Allgemeines Wohngebiet WA1 mit zwingender zweigeschossiger Einzelhausbebauung – entsprechend dem vorhandenem Gebietscharakter – festgesetzt.

Auf der nordöstlichen Seite des Allgemeinen Wohngebietes WA1 wird ein 5,0 m breiter Geländestreifen als private Grünfläche mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a belegt zur Verbesserung der Pufferung zwischen Gewerbegebiet GE“ und dem Allgemeinen Wohngebiet.

2.5 Die südlich angrenzende Baufläche im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 17485 und 17486 (beide Grundstücke mit Wohngebäude überbaut) sowie Flst.-Nr. 17487 (bisher nicht überbaut) wird unverändert als Mischgebiet MI1 festgesetzt. Als Begründung wird angeführt, dass das Grundstück Flst.-Nr. 17487 noch nicht bebaut ist und das mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit rückwärtigem Ökonomiegebäude und Garage überbaute Grundstück Flst.-Nr. 17486 mit ca. 34 m sehr breit ist und eine Überbauung mit Gebäuden, die in einem Mischgebiet zulässig sind, städtebaulich beabsichtigt ist. Somit ist die Pufferung zum angrenzenden Gewerbegebiet nach wie vor vorhanden. Zugelassen ist eine zwingend zweigeschossige Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung.

2.6 Beim Gewerbegebiet GE 1 war bisher abweichende Bauweise festgesetzt mit folgender Maßgabe: offen, jedoch abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO: Baukörper mit einer Länge bis höchstens 100 m. Auch war die Grundstücksfläche bisher auf 1.200 m² begrenzt. Diese Planungsvorgabe ist zwischenzeitlich durch die Grundstücksbildung in Zusammenhang mit der Planfeststellung überholt.

Im neuen Bebauungsplan wird für das Gewerbegebiet GE1 offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Mindestgrundstücksgröße, die Anzahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl werden in den Gewerbegebieten in der Nutzungsschablone nicht mehr angeführt, weil sie entbehrlich sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass ohne deren ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan die Obergrenzen für die Geschossflächenzahl (GFZ) und für die Baumassenzahl (BMZ) in Gewerbegebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO gelten.

2.7 In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die **abweichende Bauweise** als offene Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge bis höchstens 110 m festgesetzt, weil z. B. das vorhandene Betriebsgebäude der Fa. Vetter auf dem Grundstück Flst.-Nr. 17493 bereits ca. 108 m lang ist, auf den übrigen Gewerbegebietsgrundstücken zum Teil eine Gebäudelänge von 110 m erreicht werden kann und eine solche Gebäudelänge auch zulässig sein soll.

Auf den im Bebauungsplan mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen belegten Flächen im Gewerbegebiet GE 2 (Flst.-Nr. 17491, 17492 Teil, 17493 Teil) ist lediglich die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und von sonstigen Gewerbebetrieben im Sinne des § 6 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO zulässig.

Diese Einschränkung wurde nach eingehender Erörterung zum Schutz der benachbarten Wohngebiete und des Mischgebietes MI 1 in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Es wurde angestrebt, einen Mindestabstand von 50 m bis zur Baugrenze bzw. zur vorhandenen Wohnbebauung einzuhalten.

2.8 Einzelhandel

Die Gemeinde Sinzheim hat eine Markt- und Strukturanalyse zur Situation des örtlichen Einzelhandels in Auftrag gegeben, die im Juli 2001 durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vorgelegt wurde. Darin wird der Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Sinzheim aufgenommen und bewertet. Im Rahmen der Untersuchung wurden die regionalökonomischen Strukturdaten sowie die einzelhandelsrelevanten Markt- und Kaufkraftdaten analysiert.

Ebenso erfolgte eine Aufnahme und Bewertung des Einzelhandelsbestandes in der Gemeinde. Zusätzlich wurde eine Befragung ausgewählter Einzelhandelsbetriebe in Sinzheim durchgeführt. Weiter werden Hinweise und Empfehlungen zur Standort- und Flächenregulierung in den so genannten dezentralen Lagen zur Erreichung städtebaulicher Zielsetzungen gegeben.

Die Einzelhandelsbetriebe des Kleinentrums Sinzheim umfassen die im Ortskern gelegenen Betriebe. Der Ortskern wird durch den Hauptort Sinzheim, den östlich am Anstieg des Schwarzwalds gelegenen Ortsteil Vormberg und den nur durch die Bahnstrecke vom Hauptort getrennten Ortsteil Kartung gebildet. Der Einzugsbereich des Kleinentrums Sinzheim beschränkt sich grundsätzlich auf das Gebiet der Gemeinde Sinzheim. Den angrenzenden Städten Baden-Baden und Bühl sowie der Gemeinde Rheinmünster werden durch den Regionalplan selbst zentralörtliche Bedeutungen unterschiedlicher Stufen zugewiesen. Von den an die Gemeinde Sinzheim angrenzenden Gemeinden hat nach dem Regionalplan nur Hügelsheim keine zentralörtlichen Funktionen.

Die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Sinzheim wird im Wesentlichen von zwei Versorgungsschwerpunkten bestimmt. Zum einen besteht im Ortszentrum des Hauptortes entlang der Hauptstraße eine Reihe von klein- bis mittelflächigen Fachgeschäften. Es sind verschiedene Branchen, u. a. Lebensmittel, Bekleidung und Drogerie/ Apotheke vertreten. Dieser Schwerpunkt wird ergänzt durch Einzelhandelsbetriebe entlang der Landstraße (B 3). Ansatzweise sind zwischen diesen beiden bandartig strukturierten Standorten Verbindungen festzustellen, so z.B. in der Dr.-Josef-Fischer-Straße.

Zum anderen haben sich im Gewerbegebiet Sinzheim-Nord westlich der B 3 in Richtung Baden-Baden großflächige Anbieter im Food- und Nonfood- Bereich

angesiedelt. Hierzu zählen u. a. ein Verbrauchermarkt, ein Baumarkt, ein Möbelhaus und ein Lebensmitteldiscounter.

Daneben ist im Ortsteil Kartung ein kleiner Nahversorgungsschwerpunkt mit einem Lebensmittelgeschäft, einer Bäckerei sowie einem Getränkemarkt anzutreffen. In den Ortsteilen Winden und Leiberstung besteht ebenfalls je ein kleines Lebensmittelgeschäft. In den anderen Ortsteilen ist keine Versorgungsinfrastruktur vorhanden.

Im Ortskern einschließlich der städtebaulich integrierten Standorte in Nebenlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Erhebung im Jahr 2001 etwa 17% der in der Gemeinde Sinzheim vorhandenen Verkaufsfläche, auf der etwa 20% des Gesamtumsatzes erwirtschaftet wurde. An städtebaulich nicht integrierten Standorten, im Wesentlichen im Gewerbegebiet Sinzheim-Nord, etwa 83% der Gesamtverkaufsfläche, auf der etwa 80% des Gesamtumsatzes getätigt wurden.

Der Vergleich ausgewählter Kennziffern für die Gemeinde Sinzheim mit denen anderer Städte und Gemeinden ähnlicher Größe macht die besonderen Strukturen im Einzelhandel der Gemeinde Sinzheim deutlich. Zieht man die Kennziffern für die gesamte Gemeinde Sinzheim, also einschließlich des Gewerbegebietes Sinzheim-Nord, heran, liegen die Werte fast ausschließlich weit über den entsprechenden Vergleichswerten. Die Einzelhandelsausstattung ist somit als extrem überdurchschnittlich zu bezeichnen.

Bei den Versorgungskennziffern zeigt sich für den Ortskern von Sinzheim dagegen eine unterdurchschnittliche Ausstattung. Unterdurchschnittlich ist dabei insbesondere die Ausstattung hinsichtlich der Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich, d. h. im Bereich der klassischen Nahversorgung. Damit ist deutlich festzustellen, dass der städtebaulich nicht integrierte und großflächige Einzelhandel in der Gemeinde Sinzheim die Entwicklung des Ortskerns in der Vergangenheit gehemmt hat.

Die Markt- und Strukturanalyse für die Gemeinde Sinzheim grenzt außerdem das Marktgebiet des Einzelhandels der Gemeinde Sinzheim ab. Als Marktgebiet des Einzelhandels der Gemeinde Sinzheim wird der Raum bezeichnet, innerhalb dessen eine deutliche Orientierung der Verbraucher nach Sinzheim vorhanden ist. Die Abgrenzung des Marktgebietes bezieht sich dabei auf den Einzelhandel in der Ortsmitte, für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Sinzheim-Nord gilt vielfach ein weiteres Einzugsgebiet. Das Marktgebiet wird in zwei Zonen eingeteilt. Die Zone I umfasst den Hauptort einschließlich der Ortsteile Kartung und Vormberg, während die Zone II durch die übrigen Ortsteile gebildet wird. Das Marktgebiet des Einzelhandels der Gemeinde Sinzheim entspricht folglich dem des Einzugsgebietes des Kleinzentrum Sinzheim.

Ziel der koordinierten Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Sinzheim ist es, vorrangig das Ortszentrum von Sinzheim als Einzelhandelsstandort zu sichern und auszubauen. Der innerörtliche Einzelhandel soll gestärkt und im Bestand gesichert werden. In den dezentralen Lagen soll gleichzeitig kein zusätzlicher Einzelhandel zugelassen werden, der die innerörtliche Entwicklung wie in der Vergangenheit geschehen beeinträchtigt.

Die für die Gemeinde Sinzheim zukünftig für den Ortskern bedeutenden Einzelhandelsbranchen (zentrenrelevante Sortimente) wurden abgegrenzt. Die für den Ortskern der Gemeinde Sinzheim zentrenrelevanten Sortimente werden auf der Grundlage des Einzelhandelserlasses vom 21. Februar 2001 enthaltenen „zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente“ abgegrenzt. Die darin aufgeführten Sortimente werden ergänzt um Fahrräder und Fahrradzubehör.

Im Bereich zentrenrelevanter Sortimente wird von einem besonderen Gefährdungspotential für den Einzelhandel im gewachsenen Ortskern ausgegangen, sobald diese an städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten werden. Im Gegensatz dazu sind zentrenrelevante Sortimente im Ortskern erwünscht. Das Angebot von nicht zentrenrelevanten Sortimenten stellt dagegen auch an nicht städtebaulich integrierten Standorten keine wesentliche Gefährdung für die Versorgungsfunktion des Ortskernes dar. Sie erfordern aufgrund ihrer Beschaffenheit (z.B. schwere oder sperrige Güter) einen dezentralen Standort, um den Anforderungen an An- und Abtransport gerecht zu werden.

In einigen Sortimenten besteht ein Abwägungsspielraum, wobei Angebotsform und Randsortimentgestaltung bedeutsam sind. Bei bestimmten Betriebsformen, die nur teilweise zentrenrelevante Sortimente führen, kann ein Abwägungsspielraum bestehen. Im Falle der Gemeinde Sinzheim ist dies wegen der geschilderten Situation restriktiv vorzunehmen.

Die getroffenen Festlegungen sind Teil der Bemühungen der Gemeinde Sinzheim, den landes- und regionalplanerischen Vorgaben für Sinzheim als Kleinzentrum gerecht zu werden. Dies bedeutet zum Einen, dass entsprechend den ursprünglichen Versorgungsaufgaben des Kleinzentrums Sinzheim keine weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht-integrierten Standortlagen angesiedelt werden, die negative städtebauliche Auswirkungen nicht nur auf Sinzheim, sondern auch auf benachbarte Städte und Gemeinden haben könnten. Zum Anderen werden über differenzierte Festlegungen Umwandlungen bestehender großflächiger Betriebe in Richtung zentrenchädigender Sortimente vermieden.

3. Veränderungen bei der Ausweisung der Verkehrsflächen

- 3.1 Als Ergebnis der Baulandumlegung wurde die in die Haupteerschließungsstraße „In den Lissen“ einmündende Stichstraße im Wendehammerbereich um ca. 40 m verlängert. Dadurch ist die Erschließung der neugebildeten Grundstücke im Gewerbegebiet zwischen „Am Tiefen Weg“ und Hilzmattgraben öffentlich gesichert.
- 3.2 Im Bereich der in die Haupteerschließungsstraße „In den Lissen“ einmündenden Stichstraße beim Hilzmattgraben wird auf der Südostseite über Grundstück Flst.-Nr. 17502 die Gehweganlage in einer Breite von 1,50 m bis zur Aufweitung des Wendehammers verlängert. Dadurch ist die Verkehrssicherheit für Fußgänger in der hauptsächlich von Lastkraftwagen der dort ansässigen Firmen benutzten Stichstraße wesentlich höher.
- 3.3 Nachdem die Straße „Am Steingraben“ zukünftig kaum von gewerblichem Verkehr tangiert werden wird, ist sie als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ neu ausgewiesen. Dadurch soll mehr Verkehrssicherheit erzielt werden.
- 3.4 Ausweisung einer Schrammbordanlage von 50 cm Breite entlang der Straße „In den Lissen“ von der PKW-Unterführung her kommend im Bereich Flst.-Nr. 976/1 als Verbesserung der Verkehrssicherheit bei diesem neuralgischen Knotenpunkt.

4. Grünordnung

Ein Grünordnungsplan ist nicht erforderlich. Im Bebauungsplangebiet sind keine zusätzlichen überbaubaren Flächen ausgewiesen worden. Die Bautiefe im WA2-Gebiet war bisher 30 m bzw. es war eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig. Neu beträgt die überbaubare Tiefe $15 + 14 = 29$ m.

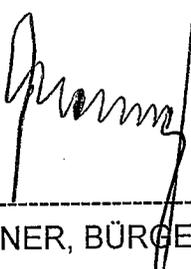
5. Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Bebauungsplan-Entwurf ist das Ergebnis eingehender Beratungen in den kommunalen Gremien. In seiner Abwägung trägt der Gemeinderat den Feststellungen der städtebaulichen und regionalplanerischen Zielsetzungen und der Rechtssprechung Rechnung.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen.

Nach Inkrafttreten der 4. Planänderung soll der bisherige Bebauungsplan komplett ersetzt werden.

76547 Sinzheim, den 12.05.2005



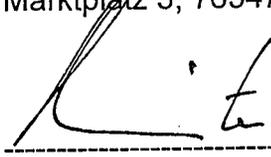
METZNER, BÜRGERMEISTER



76547 Sinzheim, den 12.05.2005

Planfertiger:

BAUMEISTER
Ingenieurbüro
Marktplatz 3, 76547 Sinzheim



Dipl.-Ing. A. Baumeister
Beratender Ingenieur
Stadtplaner

