

B E G R Ü N D U N G

=====

zur Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet
"IN DEN LISSEN" - Teilabschnitt I - ab Bahnüber-
gang K 3732 bis "Am Tiefen Weg"

I. Allgemeines:

Die Gemeinde Sinzheim hat in den Jahren 1973 bis 1975 ein Planverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Gewann "In den Lissen" durchgeführt, um den dringenden Bedürfnissen des einheimischen Gewerbes auf Bauland Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "In den Lissen" wurde im Jahr 1975 als Satzung beschlossen. Die Gesamtgenehmigung des Planes durch das Landratsamt - Baurechtsamt - wurde am 21.12.1978 erteilt. Am 28. Oktober 1981 hat der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim ein Planänderungsverfahren eingeleitet. Der geänderte Bebauungsplan T.A. I wurde am 18. August 1982 als Satzung beschlossen.

Neuere Erkenntnisse über das Verkehrsaufkommen im Raum Kartung haben gezeigt, daß die Kreisstraße K 3731/32 innerhalb der Ortsdurchfahrt von Kartung den zu erwartenden, überwiegenden LKW-Verkehr aus dem Gewerbegebiet "In den Lissen" nicht zusätzlich aufnehmen kann. Die örtlichen Gegebenheiten, teilweise enge und unübersichtliche Straßenverhältnisse in der Ortsdurchfahrt, lassen keine zusätzliche Verkehrsbelastung zu.

Durch die Planänderung erhält die Haupteerschließungsstraße "In den Lissen", die derzeit an die Ortsdurchfahrt angebunden ist, einen direkten Anschluß an die projektierte K 3731 und von dort unmittelbar zur Bundesstraße 3. Hiedurch wird die teilweise enge und unübersichtliche Ortsdurchfahrt wirksam entlastet, die Verkehrsverhältnisse verbessert und die Bevölkerung in diesem Bereich vor weiteren Verkehrsfahren und Verkehrsimmissionen geschützt.

Der Änderungsentwurf war bereits Gegenstand von Beratungen im Gemeinderat und von Behördenbesprechungen.

II. Gegenstand der Planänderung

Das Planänderungsverfahren für den Gesamtbebauungsplan mit rd. 16 ha. wird in zwei Teilabschnitten durchgeführt.

Mit Rücksicht auf die bereits begonnene Erschließung des nördlichen Abschnittes umfaßt der I. Teilabschnitt den nördlichen Teil des Planungsgebietes ab Bahnübergang K 3732 bis Erschließungsstraße "Am Tiefen Weg".

Inzwischen ist von der Gesamtfläche ca. 1/3 bereits bebaut, vorliegende Bauanträge lassen erwarten, daß die restliche Fläche in absehbarer Zeit überbaut sein wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in den Jahren 1973 bis 1978 sind von der Deutschen Bundesbahn keine Bedenken geltend gemacht worden bzgl. der parallel in einem Abstand von ca. 5,0 m zum Bahnkörper verlaufenden Erschließungsstraße.

Aufgrund der projektierten Neubaustrecke der Deutschen Bundesbahn, die einen Geländebedarf von ca. 15 m Breite westlich vom jetzigen Bahnkörper erfordert, wird die im Bebauungsplan ausgewiesene Haupterschließungsstraße B - E um ca. 10,0 m nach Westen verlegt. Ferner erhält die Haupterschließungsstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt einen direkten Anschluß durch die Erschließungsstraße C - K an die derzeit im Bau befindliche K 3731 und von dort unmittelbar zur Bundesstraße 3. Diese Konzeption entlastet die Ortsdurchfahrt von Kartung und schützt die Einwohner in diesem Bereich vor weiteren Verkehrsgefahren und Immissionen. Außerdem verkürzt sich die Fahrtstrecke zwischen Bundesstraße 3 und Gewerbegebiet um ca. 1,0 km je Fahrtrichtung.

Außerdem wurde die projektierte K 3731, die das Planungsgebiet durchschneidet, zwischenzeitlich planerisch verändert. Dies hatte zur Folge, daß wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert bzw. neu gefaßt werden mußten.

Die Bebauungsvorschriften wurden wegen wesentlicher Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Baugestaltung neu gefaßt.

Aufgrund von Planungswünschen der betroffenen Grundstückseigentümer und des Gemeinderates sowie aus wirtschaftlichen Gründen wurden die Stichstraßen zwischen Hobbächle und "Am Tiefen Weg" aus der Planung herausgenommen. Zur Arrondierung des vorhandenen Ortsrandes wurde im westlichen Planungsgebiet ein kleineres Dorfgebiet ausgewiesen, das durch die Erschließungsstraße G - H - I erschlossen wird. Diese Erschließungsstraße dient auch für die Erschließung des rückwärtigen nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes. In Ost-Westrichtung wurde im Bereich des Hobbächle ein Geh- und Radweg (D-H) mit seitlicher öffentlicher Grünfläche eingeplant, um eine Verbindung zwischen dem Ortskern und der Haupterschließungsstraße (E-B) zu ermöglichen. Die Fahrbahnbreite der Haupterschließungsstraße E-B wurde aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und eines möglichst ökonomischen Landverbrauches mit 7,0 m Fahrbahnbreite und 2,0 m Gehweg gewählt.

Aufgrund der Anbindung der Haupterschließungsstraße B - E an die proj. K 3731 über die Erschließungsstraße C - K ergab sich die Notwendigkeit, die ausgewiesene Stichstraße "Am Hohbach" G - H - I bis auf Höhe des Grundstücks Lgb.Nr. 792 zu verlängern. Diese Trassierung wurde aus Gründen eines möglichst ökonomischen Landverbrauchs gewählt. Außerdem wurde die Straßenbreite von bisher 6,0 m auf 5,0 m verringert.

Die bisher festgelegte Bauweise im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 787 bis 792 westlich der Straße "Am Hohbach" wurde aufgrund von Planungswünschen der betroffenen Eigentümer dahingehend abgeändert, daß eine Bebauung bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Dachneigung von 30 - 45° möglich ist. Ferner wurden die Bauungsvorschriften für die Stellplätze und Garagen aufgrund von Wünschen und Anregungen von betroffenen Grundstückseigentümern geändert.

Im vorliegenden Änderungsentwurf sind die im Schreiben des Landratsamtes Rastatt - Baurechtsamt - vom 28.9.1982 genannten Punkte, Ziffer 2 und 3 der Stellungnahme des Straßenbauamtes, berücksichtigt.

Die in der Stellungnahme des Straßenbauamtes Karlsruhe vom 14. Mai 1984 genannten Punkte Ziffer 1 und 2 werden bei der Bauausführung berücksichtigt.

Die Festsetzung des geänderten Bebauungsplanes im Teilabschnitt I wurden in einer öffentlichen Versammlung am 18.3.1982 zur Durchführung der Bürgeranhörung gem. § 2a BBauG vorgestellt und erläutert. Es wurden keine weiteren Planungswünsche vorgebracht.

Nachteile für die betroffenen Grundstückseigentümer sind nicht zu befürchten.

Weitere Einzelheiten der Planänderung nebst den neu gefaßten Bebauungsplanvorschriften können den Planunterlagen entnommen werden.

III. Art des Baugebietes

Das Baugebiet, welches - mit Ausnahme von zwei kleineren Dorfgebieten, die die vorhandene Bebauung arrondieren - als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,75 und einer Geschößflächenzahl von 1,6 bzw. 1,85 ausgewiesen wurde, erstreckt sich über ein rd. 9,2 ha. großes relativ ebenes Areal am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Sinzheim. Es wird im Osten durch die Bahnlinie Karlsruhe-Basel, im Süden durch die Erschließungsstraße "Am Tiefen Weg" und im Westen und Norden durch die vorhandene Bebauung des Ortsteiles Kartung begrenzt.

Das Baugebiet soll überwiegend kleineren, nicht wesentlich störenden Gewerbegebieten vorbehalten werden. Im Hinblick auf die ortsnahe Lage wurden weitgehende bauliche Beschränkungen festgelegt, die im einzelnen dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und den dazugehörigen Bebauungsvorschriften entnommen werden können.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über die Haupteerschließungsstraße E-D-C-B, die mit einer Fahrbahnbreite von 7,0 m, einem einseitigen Gehweg von 2,0 m Breite und einem Bankett von 0,50 m Breite ausgewiesen wurde.

Zur Erschließung des westlichen Dorfgebietes zwischen Hohbächle und K 3731 sowie des rückwärtigen nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes dient die Stichstraße G-H-I. In Ost-Westrichtung wurde im Bereich des Hohbächle ein Geh- und Radweg (E-H) mit seitlicher öffentlicher Grünfläche eingeplant.

Die künftige Höhenlage aller im Baugebiet eingeplanter Erschließungsstraßen kann den beigefügten Straßenlängsschnitten entnommen werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Erschließungsstraßen und Baugrenzen sind, soweit sie als Parkflächen benötigt werden, zu befestigen oder als Grünfläche mit entsprechender Bepflanzung anzulegen.

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

IV. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen ortsplanerischen Maßnahmen im Teilbereich I entstehen, betragen ca. 1.450.000,-- DM.

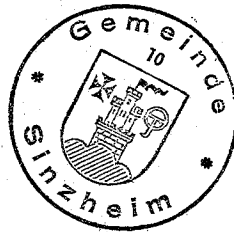
Diese Kosten gliedern sich wie folgt auf:

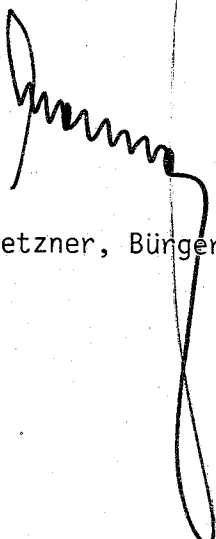
- | | |
|---------------------|-------------------|
| a) Wasserversorgung | ca. DM 150.000,-- |
| b) Kanalisation | ca. DM 500.000,-- |
| c) Straßenbau | ca. DM 800.000,-- |

V. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan ist Voraussetzung und Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschließung und die Ausübung des allgemeinen gemeindlichen Vorkaufsrechtes, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Sinzheim, den 6. März 1985




Metzner, Bürgermeister

S. 1-4

GENEHMIGT gem. § 11 BBauG i.V.m.
§ 7 (1) der 2. DVO.

Rastatt, den 23. Okt. 1985



Landratsamt Rastatt

l. R.

