

**Gemeinde Sinzheim  
Landkreis Rastatt**

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "SINZHEIM - NORD Teil 1"

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Regionalplan ist die Gemeinde Sinzheim als Kleinzentrum entlang der Entwicklungsachse Rastatt - Sinzheim - Bühl - (Offenburg) ausgewiesen.

Als Kleinzentrum ist die Gemeinde Sinzheim somit ein Bereich mit verstärkter Siedlungsentwicklung, der mit seinem Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie nicht landwirtschaftlichen Erwerbsstellen auch zur Versorgung der Umlandbevölkerung beitragen soll.

Der Umsetzung dieser Aufgabe ist die Gemeinde von Anfang an mit den Instrumentarien der Bauleitplanung nachgekommen.

Die planungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage für ein Gewerbegebiet in den Gewannen "Im Sellmattacker" und "Am Tiefen Weg" wurde bereits in den Jahren 1969 und 1970 mit dem Bebauungsplan "Sinzheim - Nord" geschaffen.

Nach der Genehmigung durch das Landratsamt Rastatt vom 16.11.1970 hatte dieser Bebauungsplan mit Wirkung vom 28.11.1970 Rechtskraft erlangt.

Das Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 10.4.1984 (Az.: 3 S 2540/83) hatte die Nichtigkeit des gesamten Bebauungsplanes zur Folge. Die Rechtswirksamkeit scheiterte an der irrtümlicherweise zugrunde gelegten Baunutzungsverordnung vom Jahre 1962. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am 15.4.1970 war die Baunutzungsverordnung i.d.F. vom Jahre 1968 anzuwenden. Der wesentliche Unterschied der beiden Fassungen besteht darin, dass seit dem Inkrafttreten der Änderungsverordnung 1968 am 1. Januar 1969, Einkaufszentren und Verbrauchermärkte im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten (GE) nicht mehr zulässig sind.

Durch den Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.7.1984 erfolgte die Einleitung des Verfahrens für den neuen Bebauungsplan "Sinzheim - Nord".

Im Zuge dieses Verfahrens konnten Bedenken seitens der Träger öffentlicher Belange über die vorgesehene Zulassung von Einzelhandelsbetrieben im nördlichen Teilbereich nicht ausgeräumt werden. Daraufhin beschloss der Gemeinderat am 19.3.1986 die Abtrennung dieses Teilbereiches und die Aufteilung in zwei Teilgebiete.

Beide Teilgebiete wurden getrennt formell überplant.

Für den nördlichen Teil existiert der gültige Bebauungsplan "Sinzheim Nord, Teil 2" (in Kraft getreten am 4.9.1992 und geändert am 20.1.1999).

Das hier vorliegende südliche Teilgebiet wird als "Sinzheim - Nord, Teil 1" bezeichnet.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan "Sinzheim - Nord, Teil 1" wurde mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 4.2.1987 und der Genehmigung des Landratsamtes Rastatt am 24.3.1987 zum Abschluss gebracht. Nach der öffentlichen Bekanntmachung ist er dann am 3.4.1987 in Kraft getreten.

Aus Anlass der geplanten Ansiedlung der Fa. ALDI auf dem Grundstück Flst.Nr. 1051/3 ist dieser Bebauungsplan durch Satzung vom 11.6.1997 geändert worden, Gegenstand der Planänderung waren auch ergänzende Festsetzungen im Bereich der öffentlichen Erschließungsanlagen.

Durch Urteil vom 17.3.1998, Az: 11 K 1137/96, bei dem es um die Zulassung eines Bau- und Heimwerkermarktes auf dem Grundstück Flst.Nr. 1051/1 ging, hat das Verwaltungsgericht Karlsruhe festgestellt, dass auch der Bebauungsplan "Sinzheim Nord Teil 1" vom 4.2.1987 in der Fassung vom 11.6.1997 nichtig sei, da der dort vorgesehene Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Verkauf an Endverbraucher ab 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weder von § 1 Abs. 5 noch von § 1 Abs. 9 BauNVO 1977 gedeckt sei.

Daraufhin hat der Gemeinderat am 14.10.1998 einen erneuten Aufstellungsbeschluss einschließlich einer Veränderungssperre gefasst.

Mit der Fortschreibung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Sinzheim - Nord, Teil 1" soll nunmehr die Planungssicherheit für das Gebiet erzielt werden.

Die Gemeinde trägt damit auch dem Urteil des Verwaltungsgerichts Karlsruhe vom 17.3.1998, dem daraufhin zwischen dem Land Baden-Württemberg, der Gemeinde und dem Bauherrn geschlossenen Vergleich vom 9.7.1998 und schließlich der Baugenehmigung des Landratsamtes Rastatt vom 23.11.1999 (Az: 99 04 28) Rechnung, mit denen die großflächige Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück Flst.Nr. 1051/1 nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 BauGB ermöglicht bzw. zugelassen wurde. Dieser Teilbereich des Planungsgebietes wird somit als entsprechendes Sondergebiet ausgewiesen.

Mit diesem bestandsorientierten Bebauungsplan soll gleichzeitig der aufgrund der ausdrücklichen oder inzidenten Nichtigerklärungen der Vorgängerplanungen möglich gewordenen bzw. ausgelösten Fehlentwicklung hinsichtlich der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Weichbild eines Kleinzentrums, wie es die Gemeinde Sinzheim darstellt, zumindest Einhalt geboten werden. Damit wird die

weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich auch wieder näher an die Ziele der Raumordnung herangeführt, auf die die Gemeinde bei ihrer Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet ist. Diese Ziele haben sowohl im Landesentwicklungsplan als auch - speziell für den Bereich Sinzheim - im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein ihren ausdrücklichen Niederschlag gefunden (vgl. auch die Stellungnahme des Regionalverbandes zum Planentwurf vom 22.5.01).

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Aus der Zulassung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes ergibt sich die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan auch hinsichtlich der Sondergebietsausweisung zu ändern.

Im Bebauungsplan werden auch die bereits mit dem Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahnbundesamtes vom 22.5.1995 getroffenen Maßnahmen zum Ausbau der Rheintalbahn dargestellt. Dies betrifft den Rad- und Gehweg entlang der Bahnlinie.

In dem Bebauungsplan werden nachrichtlich auch die Festsetzungen übernommen, wie sie sich aus der Planfeststellung zur Einrichtung der Haltestelle der Stadtbahn "Am Tiefen Weg" ergeben (Planfeststellungsänderungsbeschluss des Eisenbahnbundesamtes vom 7.12.2000).

Nach dem Satzungsbeschluss zum fortgeschriebenen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Sinzheim - Nord, Teil1" wird die bisherige Satzung aufgehoben.

## 2. Städtebauliche Konzeption

### 2.1 Situation

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Sinzheim. Es wird auf allen Seiten von Infrastrukturtrassen begrenzt.

Die nördliche Grenze bildet die Bahnlinie der Deutschen Bahn AG.

Entlang der gesamten südlichen Begrenzung verläuft die Bundesstraße B3.

Weitere Straßenzüge sind die Industriestraße im Osten, über deren Knotenpunkt mit der Bundesstraße B 3 die hauptsächliche verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt.

Die Kartunger Straße im Westen und die Dr.-Wolman-Straße im Südwesten sind weitere angrenzende Straßen.

Durch das Planungsgebiet führt auch die Kreisstraße K 3731.

Die Bauflächen zwischen der K 3731 und der Straße "An der Stadtbahn" werden von einer 110 KV-Mastleitung der EnBW Badenwerk gekreuzt.

Umgeben ist das Planungsgebiet von weiteren Baugebiets- und Gewerbegebietsflächen.

Im Norden, jenseits der Bahnlinie, existieren die Gewerbe- und Mischgebiete "In den Lissen, Teilabschnitt I" (rechtskräftig seit 31.10.1985) und "In den Lissen, Teilabschnitt II" (in Kraft getreten am 5.1.1990; ruhendes Änderungsverfahren seit dem Änderungsbeschluss vom 26.8.1992).

Im Osten sind im Gewerbe- und Sondergebiet "Sinzheim Nord Teil 2" auch bereits großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Der Bebauungsplan ist in Kraft getreten am 4.9.1992 und wurde geändert am 20.1.1999.

Auf der Südseite der Bundesstraße B3 existiert die Wohnbebauung im Gebiet "In der Kirrlach" (letzte Änderung am 29.3.1985).

Zwischen der Bundesstraße B 3 und Dr.-Wolman-Straße liegt das Baugebiet "Bammertsacker - Erlenmatt" (rechtskräftig seit dem 29.10.1993).

Entlang der Dr.-Wolman-Straße und der Kartunger Straße liegt ein historisch gewachsenes Dorfgebiet, das inzwischen durch Wohnbebauung gekennzeichnet ist.

Das Gelände im Planungsgebiet ist eben und aufgrund der Baugrundverhältnisse als normal bebaubar einzustufen.

Das Planungsgebiet ist bereits zum Großteil baulich genutzt.

## **2.2 Städtebauliche Ziele**

Für das gesamte Planungsgebiet sollen die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Dabei wird die städtebauliche Planung von folgenden Zielen bestimmt:

- a) Entsprechend der entstandenen Nutzung wird das Gebiet in der Hauptsache als Gewerbegebiet festgesetzt.
- b) Im Gewerbegebiet ist Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bestandsschutz ist dabei gewährleistet. Daher gelten für die Teilgebiete GE<sub>3</sub>, GE<sub>5</sub>, GE<sub>8</sub> und GE<sub>10</sub> Ausnahmen, die die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in ihrem Bestand schützen sowie marktübliche Anpassungen an Veränderungen in der Wettbewerbsstruktur ermöglichen. Um diese Anpassungsfähigkeit zu gewährleisten, wurde jeweils eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 10 % ermöglicht. Damit besteht für

die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe ein ausreichender Spielraum für ggf. erforderliche Umstrukturierungen oder Modernisierungsmaßnahmen. Die festgelegte Größenordnung von 10 % wurde ausgewählt, weil sie einerseits sicherstellt, dass die vorhandenen Betriebe über den Bestandsschutz hinaus keine grundlegende Veränderung ihres Betriebes mit möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen durchführen können, andererseits eine erforderliche Flexibilität gewahrt bleibt. Eine Erhöhung der 10 %-Grenze ist deshalb nicht erforderlich, weil sämtliche betroffenen Betriebe über leistungsfähige Betriebsgrößen verfügen, die aus betriebsorganisatorischer Sicht keine zwingenden Erweiterungserfordernisse erkennen lassen.

Diese Regelungen beruhen auf dem Zentrenkonzept für die Gemeinde Sinzheim, wie es von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mbH erarbeitet wurde. In Fortführung der Untersuchung aus dem Jahr 1987, in der bereits Empfehlungen zur Stärkung der städtebaulichen Situation im Ortskern von Sinzheim abgegeben wurden, ist im Jahr 2001 die Markt- und Standortuntersuchung fortgeschrieben worden. Darin empfiehlt die GMA, im Zuge der Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Sinzheim die Anstrengungen verstärkt darauf zu konzentrieren, in der Ortsmitte die Voraussetzungen für eine Konzentration des Einzelhandelsangebotes zu schaffen. Der Neubau des Ortszentrums bietet hierfür einen Ansatzpunkt. In seinem Umfeld kann die bisher durch den großflächigen Einzelhandel gehemmte Entwicklung des Ortskerns in der Zukunft gestärkt werden. Das zentrenrelevante Warenangebot in der Ortsmitte hat einen maßgeblichen Anteil an der Gesamtattraktivität der innerörtlichen Lagen und trägt in erheblichem Umfang zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Strukturen bei.

Gleichzeitig hängt der Erfolg dieser Maßnahmen in der Ortsmitte eng mit der weiteren Entwicklung in den dezentralen Lagen ab. Außerhalb des Ortskernes sollten deshalb grundsätzlich nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Warengruppen angesiedelt werden. Dies gilt insbesondere für das Gewerbegebiet Sinzheim-Nord, das sich in der Vergangenheit "ungeregelt" entwickelt hat. Das Zentrenkonzept beinhaltet deshalb ein sortimentspezifisches Leitbild, das zentrenrelevante Sortimente innerhalb der Gewerbegebiete ausschließt und das somit die Entwicklungschancen für den Ortskern fördert. Im Sinne einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung in der gesamten Gemeinde Sinzheim wurden deshalb die Sortimentsbeschränkungen unter Wahrung des Bestandsschutzes vorgenommen.

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 zentrenschädigender Sortimente vermieden. Vor diesem

Hintergrund ist auch die Festlegung des Bau- und Heimwerkermarktes als Sondergebiet zu sehen. Die Festsetzung eines Sondergebietes (obwohl eigentlich in einem Kleinzentrum nicht vorgesehen) erlaubt jedoch die weitestgehenden Festlegungen zur Sicherung städtebaulicher Belange und damit einer geordneten Entwicklung insbesondere im Hinblick auf den Ortskern von Sinzheim.

- c) Festsetzung eines Sondergebietes SO für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit der Zweckbindung als Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter.

Diese Sondergebietsausweisung trägt dem Urteil des Verwaltungsgerichts Karlsruhe vom 17.3.1998, dem Vergleich zwischen dem Land Baden-Württemberg, der Gemeinde Sinzheim und dem Bauherrn vom 9.7.1998 und der daraufhin vom Landratsamt Rastatt unter dem 23.11.1999 (Az: 99 04 28) erteilten Baugenehmigung Rechnung.

Weitere Sondergebietsausweisungen im Planungsgebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und der städtebaulichen Entwicklung für das Kleinzentrum Sinzheim nicht begründbar.

Die Beschränkung und Eingrenzung als Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter berücksichtigt die Verträglichkeit mit den regionalplanerischen und städtebaulichen Zielsetzungen des Standortes in direkter Nachbarschaft zum Mittelzentrum Baden-Baden.

Der mit dem Grundstückseigentümer geschlossene Vergleich beinhaltet neben den beantragten und per Gerichtsentscheidung dann zugestandenen Verkaufsflächen auch weitere 3000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen als Entwicklungsmöglichkeit. Die erfolgte Ausführung des Bau- und Heimwerkermarktes schöpft die gesamte mögliche Verkaufsfläche bereits aus.

Somit weist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte überbaubare Fläche bereits den Bestand aus.

- d) Die Ausweisung von Mischgebieten MI im südwestlichen Teil des Planungsgebietes ergibt sich aus der direkten Angrenzung an das Gewerbegebiet. Mit den Festsetzungen für Mischgebietsnutzungen wird der Übergang zu den angrenzenden Baugebieten, welche einen vorwiegenden Wohncharakter aufweisen, geschaffen.

Beim Mischgebiet in der Industriestraße sind neben der Wohnnutzung auch bereits gewerbliche Nutzungen existent.

Im Mischgebiet in der Dr.-Wolman-Straße ist augenblicklich nur Wohnnutzung vorhanden.

Bestandteil der ausgewiesenen Mischgebiete sind auch Festsetzungen für private Grünflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Damit wird dem geforderten Schutz gegen Lärm Rechnung getragen.

- e) Die Ausweisung von Dorfgebieten MD direkt an der Dr.-Wolman-Straße begründet sich in dem dortigen historischen Gebietscharakter. Auch wird damit wieder der Übergang zu der angrenzenden Wohnbebauung geschaffen.
- f) Schalltechnische Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überplant im Wesentlichen bereits bebaute Grundstücke. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs grenzen Gewerbegebietsflächen unmittelbar an schutzwürdige Gebiete innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Innerhalb des Plangebiets ist die Ausweisung eines Dorfgebiets entlang der Dr. Wolmann-Straße beiderseits der Industriestraße vorgesehen. Außerdem ist ein Mischgebiet im Süden der Industriestraße festgesetzt. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich im Süden des Plangebiets ein schutzwürdiges Gebiet, für das kein Bebauungsplan existiert. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt diesen Bereich als Mischbaufläche dar. Die tatsächliche Nutzung ist überwiegend durch Wohngebäude bestimmt, südlich der Kartunger Straße ist eine gemischte Nutzung vorhanden. Im Osten der B 3 befindet sich ein durch einen Bebauungsplan festgesetztes Allgemeines Wohngebiet ("In der Kirrlach").

Aufgrund der Nähe der Gewerbegebietsflächen zu den schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans wurde es im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich, ein schalltechnisches Gutachten erarbeiten zu lassen. Durch dieses Gutachten war aufzuzeigen, wie eine dauerhafte Verträglichkeit zwischen den geräuschemittierenden Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs und den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets erreicht werden und durch den Bebauungsplan sichergestellt werden kann.

Zur Bewältigung des Gewerbelärms im Bebauungsplan empfiehlt der Gutachter die Umsetzung einer Lärmkontingentierung bezüglich der zulässigen Schallabstrahlung von den im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Gewerbeflächen. Das Ziel der Lärmkontingentierung ist es, zu gewährleisten, dass durch die Summe der Schallabstrahlung von den gewerblich genutzten Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an den schutzwürdigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden und gleichzeitig auf den gewerblichen Flächen eine möglichst wenig eingeschränkte Betriebstätigkeit sichergestellt wird. Bei der Erarbeitung der Lärmkontingentierung wurde auch die

Betriebstätigkeit der vorhandenen Gewerbebetriebe berücksichtigt, die mittels einem Betriebsfragebogen erhoben wurden.

Das Instrument zur Differenzierung der Gebietsarten nach schalltechnischen Gesichtspunkten enthält die Baunutzungsverordnung im § 1 (4) Nr. 2, wonach Gewerbe- und Industriegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert werden können. Im Hinblick auf die Geräusche ist die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) als Eigenschaft der Betriebe ein anerkanntes Verfahren, um den Planungswillen der Gemeinde hinsichtlich der zulässigen Geräuschemission der gewerblich nutzbaren Fläche bzw. der Geräuschbelastung in den schutzwürdigen Gebieten abzusichern.

Ein wesentliches Kriterium zur Erarbeitung einer Lärmkontingentierung ist die Festlegung des Schutzstandards innerhalb der schutzwürdigen Gebiete, die wie folgt getroffen wurde:

**Innerhalb des Plangebiets:**

entsprechend den vorgesehenen Gebietsarten (Misch- und Dorfgebiet §§ 5 und 6 BauNVO)

**Außerhalb des Plangebiets:**

Allgemeines Wohngebiet östlich der B 3 festgesetzt gemäß § 4 BauNVO

Vorhandene Bebauung südlich der Kartunger Straße, kein Bebauungsplan, eingestuft wie Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Vorhandene Bebauung südlich des Plangebiets bis zur der Kartunger Straße, kein Bebauungsplan, Einstufung schwierig, im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche und tatsächlich überwiegend Wohnen

Zur Erarbeitung einer Lärmkontingentierung wurden gemeinsam von der Gemeinde Sinzheim und dem schalltechnischen Gutachter auf Basis der Abwägungsmöglichkeiten, welche die **DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau'** vom Mai 1987 bietet, die unten beschriebene Einstufung der Schutzwürdigkeit der Gebiete außerhalb des Bebauungsplans getroffen. Diese Einstufung beruht darauf, dass es sich bei der vorliegenden Aufgabenstellung um eine Gemengelage handelt, in der emittierende und schutzwürdige Nutzungen unmittelbar aneinander grenzen. In einer solchen Situation gilt für beide Nutzungen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, wonach jede Nutzung nicht davon ausgehen kann, dass sie auf der 'grünen Wiese' liegt. Demnach müssen die gewerblichen Nutzungen ggf. eine Einschränkung der zulässigen Betriebstätigkeit hinnehmen. Die schutzbedürftigen Nutzungen müssen im Gegenzug z.T. höhere Geräuscheinwirkungen akzeptieren als dies fernab einer gewerblichen Nutzung der Fall wäre.

Für die Gebäude in der nächstgelegenen Gebäudereihe im Süden des Geltungsbereichs werden die zulässigen Geräuscheinwirkungen eines Mischgebiets (Mittelwert zwischen den Orientierungswerten eines Allgemeinen Wohngebiets und eines Gewerbegebiets) als zumutbar angesehen. Für die weiter von den Gewerbegebietsflächen entfernt liegenden Gebäude soll sichergestellt werden, dass die Geräuscheinwirkungen die Orientierungswerte für ein Mischgebiet unterschreiten und zwischen den Orientierungswerten eines Mischgebiets und eines Allgemeinen Wohngebiets liegen. Der gleiche Schutzstandard wird auch für die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet östlich der B 3 als verträglich angesehen.

Bei der Einschätzung der schalltechnischen-städtebaulichen Verträglichkeit der gewerblichen Geräuscheinwirkungen war auch zu berücksichtigen, dass die schutzwürdigen Gebiete durch den Schienenverkehrslärm der Rheintalbahn und der Neubaustrecke Karlsruhe-Basel sowie durch den Straßenverkehrslärm der B 3 in einem nicht unerheblichen Maße vorbelastet sind.

Aufgrund der beschriebenen Schutzstandards der umgebenden Gebiete wird es erforderlich, die zulässige Schallabstrahlung der an diese Gebiete angrenzenden Gewerbegrundstücke im Vergleich zu einem uneingeschränkten Gewerbegebiet mit ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung für Betriebsinhaber etc. in geringem Umfang (2 dB(A)) einzuschränken. Für die übrigen Gewerbeflächen wird die Schallabstrahlung eines Gewerbegebiets mit einer ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung für Betriebsinhaber etc. festgesetzt. Ein Vergleich der zulässigen Schallabstrahlung nach Bebauungsplan mit der tatsächlichen Schallabstrahlung der vorhandenen Betriebe zeigt, dass für eine Vielzahl von Betrieben keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Lediglich für wenige Betriebe wurde nachgewiesen, dass sich ihre Betriebstätigkeit am Rande des nach Lärmkontingentierung zulässigen Umfang bewegt. Für diese Betriebe würden jedoch auch ohne die Festsetzung der Lärmkontingentierung im Bebauungsplan bei einer schalltechnischen Beurteilung nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz '*Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)*' vom 26. August 1998 die Grenze der zulässigen Geräuschbelastungen nachgewiesen. Daher tritt für die Betriebe durch die Umsetzung der Lärmkontingentierung keine grundsätzlich andere schalltechnische Ausgangssituation ein.

Die Festsetzung der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel greifen erst für den Fall eines neuen Bauantrags, die vorhandene unveränderte Betriebstätigkeit bleibt bis zu deren Änderung hiervon unberührt.

Die konkrete Umsetzung des Bebauungsplans und der in ihm festgesetzten Lärmkontingentierung findet auf der Ebene der Objektplanung der

jeweiligen Gewerbebetriebe statt. Die Gewerbebetriebe müssen im Rahmen der Baugenehmigung per Einzelnachweis die Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Einhaltung der Vorschriften sonstiger schalltechnischer Regelwerke, wie z.B. der '*Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)*' vom 26. August 1998 belegen. Der ggf. notwendige Schallschutz ist durch bauliche, technische und organisatorische Einzelmaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken zu erbringen. Die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gehen von freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung von Zusatzdämpfungen und Abschirmungen aus. Bei der Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit schallabschirmender Wirkung, wie z.B. Gebäudeteilen, Lärmschutzwände, etc., kann das sich daraus ergebende Abschirmmaß für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes zu dem im Bebauungsplan vorgegebenen zulässigen Schalleistungspegel addiert werden. Somit liegt es in der Hand des Unternehmens, durch geschickte Organisation seiner betrieblichen Abläufe und der notwendigen Baulichkeiten eine maximale Betriebstätigkeit auch unter angemessener Berücksichtigung des Lärmschutzes zu erreichen.

#### **Schalltechnische Situation Schienenverkehrslärm**

Westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft die zweigleisige Rheintalbahn und die zweigleisige Neubaustrecke (Karlsruhe-Basel) der Deutsche Bahn AG. Zum Schutz der schutzwürdigen Gebiete im Osten und Westen dieser Schienenwege wurden im Zuge der Planfeststellung zum Bau der Neubaustrecke aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden festgelegt. Die mit Ausnahme der östlichen Wand bereits im wesentlichen umgesetzt sind. Die Höhe dieser Lärmschutzwände beträgt auf Höhe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 'Sinzheim Nord' für die

- Wand östlich der Rheintalbahn in weiten Teilen 3 m und nur im südlichen Teil 4 m über der Schienenoberkante,
- Wand in der Mitte zwischen Rheintalbahn und Neubaustrecke 4,5 m über der Schienenoberkante,
- Wand westlich der Neubaustrecke 4,5 m über der Schienenoberkante.

Durch diese Wände soll sichergestellt werden, dass die für die unterschiedlichen Gebietsarten maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (*Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV*) vom 12. Juni 1990 eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte betragen für die Gebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans

	Tag(6.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
Misch- und Dorfgebiete	64 dB(A)	54 dB(A)
Gewerbegebiete	69 dB(A)	59 dB(A)

Durch die Lärmschutzwände wird sichergestellt, dass die Beurteilungspegel des Schienenverkehrs, diese Werte sowohl am Tag als auch in der Nacht einhalten. Lediglich auf einer sehr geringen Teilfläche im westlichen Teil des Gewerbegebiets wird der nächtliche Grenzwert geringfügig überschritten.

Die beiliegende Abbildung (siehe Anlage) zeigt die Lage der Isophonlinien 59 dB(A), 54 dB(A) und 49 dB(A) für den kritischen Zeitbereich Nacht. Am Tag erreichen die Geräuscheinwirkungen in etwa die Höhe nächtlichen Belastungen. Bei den Berechnungen wurde von freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets ausgegangen. Unter Berücksichtigung der Abschirmung der vorhandenen Gebäude ist davon auszugehen, dass insbesondere in den als Misch- bzw. Dorfgebiet ausgewiesenen Bereichen die Geräuscheinwirkungen geringer sind als diejenigen, die in der Abbildung dargestellt sind.

Da es sich bei dem Plangebiet im wesentlichen um bebaute Grundstücke in einem Gewerbegebiet handelt und die in der Nacht schutzwürdige Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig sowie im Bestand auch tatsächlich untergeordnet ist und da die Geräuscheinwirkungen in den Misch- bzw. Dorfgebieten geringer als in der Karte dargestellt sind, kann aus fachlicher Sicht eine Abwägungsentscheidung durch die Gemeinde Sinzheim getroffen werden, dass mit den aktiven Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Planfeststellung den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vom Grundsatz her genüge getan ist, auch wenn nicht die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zu DIN 18 005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987 eingehalten werden. Diese Einschätzung stützt sich nicht zuletzt auf die Aussagen im Beiblatt 1 zur DIN 18.005.

Die Orientierungswerte haben keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind sie in Grenzen abwägungsfähig. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Im Beiblatt 1 zu DIN 18.005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere an bestehenden Verkehrswegen die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können. Das Plangebiet ist

aufgrund der in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen und Verkehrswege als eine solche Gemengelage einzustufen. Durch die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch die vom dem Gesetzgeber für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen maßgebliche Schallschutzmaßstäbe eingehalten. Daher sieht die Gemeinde keine Notwendigkeit der Verbesserung des aktiven Schallschutzes.

Gleichwohl steht es jedem Bauherrn ausdrücklich frei zur Verbesserung der Geräuschsituation an seinem Gebäude insbesondere im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen die nächtlichen Geräuscheinwirkungen umzusetzen. Hier ist in erster Linie der Einbau von Schallschutzfenster und der Einbau von schallgedämmten Lüftern in Schlaf- und Kinderzimmer anzuführen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach den Vorschriften in den Kapiteln 5.1 bis 5.4 der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom November 1989. Hierin werden Aussagen zu den Lärmpegelbereichen, zu den Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen, zu den Anforderungen für Decken und Dächer und zu den Anforderungen für Lüftungseinrichtungen und/oder Rolladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind. Anhand der beiliegenden Abbildung und der nachfolgenden Auflistung kann die zur Dimensionierung maßgebliche Höhe der Geräuschbelastung in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) abgeschätzt werden.

Beurteilungspegel Nacht		Lärmpegelbereich nach DIN 4109
59 dB(A)	V	(Maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 75 dB(A))
54 dB(A)	IV	(Maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A))
49 dB(A)	III	(Maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A))

### **Schalltechnische Situation Straßenverkehr**

Auf das Plangebiet wirken die Geräusche der stark befahrenen Bundesstraße B 3 ein. Diese Straße ist derzeit von ca. 25.000 Kfz/24h frequentiert. Zur Entlastung der Ortsdurchfahrt von Sinzheim wird bereits seit geraumer Zeit die Verlegung der B 3 unmittelbar westlich der Bahnstrecke diskutiert. Hierdurch würde auch das Plangebiet deutlich von Verkehrslärm entlastet (ungefähr Halbierung des Verkehrs auf der jetzigen B 3). Zu welchem Zeitpunkt die B 3 – neu - realisiert wird, ist jedoch noch offen. Bis zum Bau der B 3 wird jedoch eine erste Entlastung der B 3 durch die Verlagerung der L 80 von Halberstrunger Straße bis zur B 500 erreicht (ca. 5800 Kfz/24h weniger auf der B 3 als derzeit). Diese Straßenbaumaßnahme ist bereits planfestgestellt.

In der Bestandssituation ist aufgrund der hohen Verkehrsmengen auf der B 3 davon auszugehen, dass in den der Straße nächstgelegenen Teilbereichen des Gewerbegebiets wie auch der Misch- bzw. Dorfgebiete die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zu DIN 18 005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987 nicht eingehalten werden können.

Vor dem Hintergrund der genannten Verkehrsplanungsmaßnahmen und der Tatsache, dass es sich bei den überplanten Gebieten um weitgehend bebaute Bestandsflächen handelt und insbesondere auch in den Mischgebieten in Zuordnung zur B 3 keine neuen Gebäude errichtet werden, wird aus fachlicher Sicht nicht die Notwendigkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des überwiegend betroffenen Gewerbegebiets gesehen. Entlang der B 3 sind im Gewerbegebiet zudem keine schutzwürdigen Aufenthaltsräume, wie Büros etc. vorhanden. Die Flächen in den als Mischgebiet bzw. Dorfgebiet überplanten Bestandsbereichen entlang der Dr.-Wolman-Straße liegen weiter von der B 3 entfernt.

Gleichwohl steht es jedem Bauherrn ausdrücklich frei zur Verbesserung der Geräuschsituation an seinem vorhandenen bzw. an künftigen Gebäuden insbesondere im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen die Geräuscheinwirkungen der B 3 umzusetzen. Hier ist in erster Linie der Einbau von Schallschutzfenster in Aufenthaltsräumen und der Einbau von schallgedämmten Lüftern in Schlaf- und Kinderzimmer anzuführen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach den Vorschriften in den Kapiteln 5.1 bis 5.4 der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom November 1989. Hierin werden Aussagen zu den Lärmpegelbereichen, zu den Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen, zu den Anforderungen für Decken und Dächer und zu den Anforderungen für Lüftungseinrichtungen und/oder Rolladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Die nachfolgende Auflistung nennt die Lärmpegelbereiche für die nicht eindeutig von der B 3 abgewandten Fassadenseiten, die in gewissen Abständen zur B 3 gelten. (Zur Berechnung der Außenlärmpegel wurden von einer Verkehrsbelastung von ca. 30.000 Kfz/24h ausgegangen, die sich in einem Zeithorizont bis 2015 einstellen wird. Der Lkw-Anteil wurde Tag und Nacht mit 7 % bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h angenommen.)

Abstand vom befestigten Fahrbahnrand der B 3		Lärmpegelbereich nach DIN 4109
20 m bis 30 m	V	(Maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 75 dB(A))
30 m bis 60 m	IV	(Maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A))
größer 60 m	III	(Maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A))

g) Das Planungsgebiet kann aufgrund der örtlichen und städtebaulichen Situation in drei Teilbereiche untergliedert werden:

- Der Teilbereich 1 erstreckt sich von der Kartunger Straße im Westen bis zur Straße "An der Stadtbahn". Er ist gekennzeichnet durch eine ihn umgebende Wohnbebauung, so dass neben den Festsetzungen als Gewerbegebiet auch Ausweisungen von Dorf- und Mischgebieten erfolgen. Speziell der Teilbereich 1 enthält zum Großteil niedriger festgesetzte immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP).
- Als Teilbereich 2 kann der Abschnitt zwischen der Straße "An der Stadtbahn" und der Kreisstraße K 3731 gebildet werden. Hier ist keine direkt umgebende Wohnbebauung mehr feststellbar, so dass die Werte für den IFSP höher zulässig sind. Der Teilbereich wird von der 110 KV-Freileitung der EnBW Badenwerk gekreuzt, woraus sich Einschränkungen ergeben.
- Der Teilbereich 3 ist neben der gewerblichen Nutzung hauptsächlich gekennzeichnet durch das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Der Teilbereich erstreckt sich von der Kreisstraße K 3731 bis zur Industriestraße. Da die Kreisstraße auf einem Straßendamm mit mehr als 5 m Höhe verläuft, ist eine räumliche Trennung zum übrigen Planungsbereich gegeben. Somit ist es auch nicht zwingend erforderlich, IFSP-Werte festzulegen.

Die jeweils eigenständigen städtebaulichen Charakteristika dieser 3 Teilbereiche erlauben eine jeweils gesonderte rechtliche Beurteilung der normativen Aussagen dieses Bebauungsplanes für jeden der 3 Teilbereiche. Dementsprechend soll nach dem Willen der Gemeinde Sinzheim jedes Teilgebiet für sich selbst auch dann rechtliche Wirksamkeit behalten, wenn sich in einem gerichtlichen Verfahren die Unwirksamkeit oder gar Nichtigkeit der ein anderes Teilgebiet oder die anderen Teilgebiete betreffenden Festsetzungen herausstellen sollte.

h) Das Planungsgebiet wird weiterhin über den Knotenpunkt B3 / Industriestraße an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen, so dass der Verkehr, soweit als möglich, außerhalb des angrenzenden Wohngebietes verläuft.

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlich gestalterischen Rechtsaussagen setzen den Rahmen für privates und öffentliches Handeln. Die Rechtsgrundlagen dafür bilden das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung und die Landesbauordnung.

Weitere Grundlagen sind das durchgeführte schalltechnische Gutachten des Ingenieur- und Beratungsbüros Dipl.-Ing. Guido Kohnen und die Markt- und Standortuntersuchung der GMA.

Gebote werden nur insoweit erlassen, als sie zur Einordnung des Gebauten in das Orts- und Landschaftsbild unerlässlich sind. Dazu zählen Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen.

### 2.3 Bauliche Nutzungen

Die Art der baulichen Nutzungen im Planungsgebiet werden als

- Dorfgebiet	(MD)	§ 5 BauNVO
- Mischgebiet	(MI)	§ 6 BauNVO
- Gewerbegebiet	(GE)	§ 8 BauNVO
- Sonstiges Sondergebiet	(SO)	§ 11 BauNVO

festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den MD- und MI-Gebieten durch die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahl, im Gewerbegebiet durch die Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe sowie im Sondergebiet durch die Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Die Bebauungsvorschriften sehen Ausnahmen vor, die so angelegt sind, dass die grundsätzlich angestrebte Art der baulichen Nutzung nicht beeinträchtigt wird und auch mit der bereits vorhandenen Bebauung übereinstimmt.

So sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig.

Dagegen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die weiteren Ausschlüsse und Einschränkungen ergeben sich aus den städtebaulichen Zielen, so dass

- der Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen ist
- und immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) für die gewerbliche Nutzung festgelegt sind.

Um Störungen des Landschafts- und Ortsbildes zu vermeiden, werden Einschränkungen für Werbeanlagen in den Bebauungsvorschriften festgesetzt.

Einschränkungen für die bauliche Nutzung ergeben sich für einen Teilbereich, welcher von einer 110 KV-Freileitung der EnBW Badenwerk gekreuzt wird.

## 2.4 Verkehr

Die Erschließungsanlagen innerhalb des Planungsgebietes sind mit Ausnahme der Stadtbahnhaltestelle bereits vorhanden.

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt wie bisher über den Knotenpunkt B3 / Industriestraße in erster Priorität.

Ein untergeordnetes richtungsgebundenes Ein- und Ausfahren ist auch in die Anliegerstraße "An der Stadtbahn" möglich.

Dagegen ist die Befahrbarkeit der Ausfahrt der Industriestraße in die Dr.-Wolman-Straße aufgrund der geringen Straßenraumbreite und der Sichtverhältnisse für den LKW-Verkehr kaum möglich. Daraus resultiert eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung, die LKW-Verkehr auf dem engen Teilstück nicht zulässt.

Im Bereich des Knotenpunktes Industriestraße / An der Stadtbahn ist ein Haltepunkt für die Stadtbahn geplant. Hierbei wird auf die diesbezügliche Fachplanung verwiesen. Die daraus entnommenen erforderlichen Erschließungsanlagen (Wege, Treppen, Parkplätze) werden im Plan nachrichtlich dargestellt.

## 2.5 Kenndaten der Planung

1.	Nettobauland	
	- Dorfgebiet	0,26 ha
	- Mischgebiet	0,29 ha
	- Gewerbegebiet	10,51 ha
	- Sondergebiet	1,98 ha
2.	Öffentliche Verkehrsflächen einschl. Begleitgrün	<u>2,44 ha</u>
3.	Gesamtfläche Planungsgebiet	<u>15,48 ha</u>

### 3. Grünordnung und Eingriffsregelung nach den §§ 8a BNatSchG und 1a BauGB

Das Planungsgebiet ist bereits baulich genutzt. Im Zuge der Fortschreibung und Neuaufstellung wird das dann geltende Baurecht gegenüber den bisherigen Festsetzungen nicht erweitert. Somit ergibt sich kein Eingriff im Sinne des § 8a BNatSchG und des § 1a BauGB, der die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen könnte.

Die grünordnerischen Maßnahmen konzentrieren sich auf die öffentlichen, straßenbegleitenden Grünflächen und auf das Pflanzgebot für privates Bauland entlang der Bundesstraße B3.

### 4. Ver- und Entsorgung

#### 4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist mit dem bereits vorhandenen Leitungsnetz gesichert.

#### 4.2 Abwasserbeseitigung

Für die Ableitung des häuslichen und gewerblichen Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers sind die entsprechenden Abwasserkanäle bereits vorhanden.

#### 4.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit elektrischer Energie ist mit dem vorhandenen Netzsystem gesichert.

#### 4.4 Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr für das Gewerbegebiet ist über die gut zu befahrenden Erschließungsanlagen sichergestellt.

## 5. Maßnahmen zur Verwirklichung

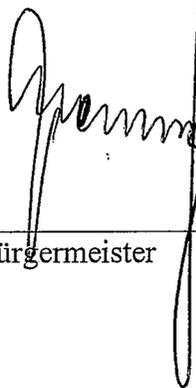
Der Bebauungsplan-Entwurf ist das Ergebnis eingehender Beratungen in den kommunalen Gremien. In seiner Abwägung trägt der Gemeinderat den Feststellungen der städtebaulichen und regionalplanerischen Zielsetzungen und der Rechtsprechung Rechnung.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB fand am 1.2.2001 statt.

Der Inhalt des fachspezifischen Genehmigungsverfahrens für den Stadtbahn-Haltepunkt "Am Tiefen Weg" wurde nachrichtlich übernommen. Diese Maßnahme wird nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens realisiert. Die erforderlichen Finanzmittel werden in den jeweiligen Gemeindehaushalt eingestellt.

Soweit erforderlich, bildet der Bebauungsplan auch die rechtliche Grundlage für bodenordnende Maßnahmen.

Sinzheim, den 27.09.2001



Bürgermeister



Karlsruhe, den 23. Juli 2001 Haupt/He  
Planfertiger:



FUHR + MÜLLER, INGENIEURBÜRO

The signature is written over a circular stamp. The stamp contains the text "VERBAND BERATENDER INGENIEURE" around the top edge and "VII" in the center. Below the stamp, the text "FUHR + MÜLLER, INGENIEURBÜRO" is printed.