

# Begründung

- 1. Planänderung -  
(Erläuterungsbericht)

## gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan "Sinzheim-Nord" - Teilabschnitt II - der Gemeinde Sinzheim, Landkreis Rastatt

Durch das Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 10. April 1984 wurde der ursprüngliche Bebauungsplan "Sinzheim-Nord" vom Jahre 1970 für nichtig erklärt. In den folgenden Jahren wurden die Bebauungspläne "Sinzheim-Nord" - Teilabschnitt I - und "Sinzheim-Nord" - Teilabschnitt II - neu aufgestellt. Bedingt durch die Ausweisung des Einkaufszentrums als "SO-Gebiet" hat das Bebauungsplanverfahren für den fraglichen Teilbereich länger angedauert, so dass der Bebauungsplan "Sinzheim-Nord" - Teilabschnitt II - erst am 4. September 1992 in Kraft getreten ist.

Im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde von verschiedenen Dienststellen nachdrücklich gefordert, dass für das Teilgebiet "GE I" keine Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsflächen) zugelassen werden. Unter anderem wurde hiervon die Genehmigung des Bebauungsplanes abhängig gemacht.

Die Eigentümerin des Grundstückes Flst.Nr. 1081/4 bemüht sich bereits seit längerem (siehe Bauvoranfrage vom Jahr 1997) auch die restliche Fläche des Grundstückes Flst.Nr. 1081/4 gewerblich zu nutzen. Nachdem mit dem ergangenen Bauvorbescheid den vorgetragenen Planungswünschen nicht insgesamt Rechnung getragen werden konnte, wurde deshalb mit Antrag vom 9. Oktober 1998 um eine Änderung der schriftlichen Festsetzungen für das Teilgebiet "GE I" gebeten. In einer Vorabstimmung mit dem Landratsamt Rastatt - Baurechtsamt - wurden gegen die nunmehr vorgebrachten Planungswünsche für eine teilweise Zulassung von Einzelhandelsbetrieben keine Bedenken mehr in städtebaulicher Hinsicht vorgebracht. Dies gilt auch für die Zulassung von Vergnügungsstätten im Einzelfall.

Für diese planungsrechtliche Beurteilung ist auch ausschlaggebend, dass für das Teilgebiet "GE II" im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 1073, 1073/2 und 1078 bereits im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen in einem beschränkten Umfang zulässig sind.

Außerdem muss die gewerbliche Nutzung im Gebiet "Sinzheim-Nord" unter Hinweis auf das ergangene Urteil des Verwaltungsgerichtes Karlsruhe vom 17. März 1998 in Bezug auf das Areal des ehemaligen Daimler-Benz-Geländes neu beurteilt werden.

Was die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben angeht, ist innerhalb des Teilgebietes "GE I" lediglich noch eine Restfläche von rund 40 ar verfügbar. Mit dem zusätzlichen Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben mit Verkauf an Endverbraucher von Artikeln des täglichen Bedarfes wird weiterhin sichergestellt, dass die Grundzüge der bisherigen Planung des Bebauungsplanes "Sinzheim-Nord" - TA II - nicht tangiert werden. Auch wenn der Ausschluß für einzelne Branchen der Einzelhandelsbetriebe im Teilgebiet

"GE I" von der Regelung im Teilgebiet "GE II" geringfügig abweicht, wird mit der Festlegung der Nutzungsbeschränkung dem Ergebnis der Marktanalyse, die die Gemeinde 1987 im Zusammenhang mit der Ortskernsanierung erstellen ließ, ausreichend Rechnung getragen. Nach dem vorliegenden Plankonzept für das Teilgebiet "GE I" ist davon auszugehen, daß die Nutzung als Einzelhandelsbetrieb (Verkaufsflächen) im Verhältnis zum gesamten Areal des Grundstücks Flst.-Nr. 1081/4 nur ein untergeordneter Bereich der Gesamtnutzung darstellt.

Entsprechend der Vorbesprechung mit dem Landratsamt Rastatt - Baurechtsamt - haben die Mitglieder des Technischen Ausschusses in der Sitzung am 2. Dezember 1998 eine einmütige Empfehlung an den Gemeinderat zur Änderung des Bebauungsplanes im Teilabschnitt "GE I" (Flst.Nr. 1081/4) abgegeben. Eine weitere Vorberatung fand in der Gemeinderatssitzung am 16.12.1998 statt.

Der Inhalt der beabsichtigten Planänderung bezieht sich ausschließlich auf die schriftlichen Festsetzungen zum Teilgebiet "GE I". Der zeichnerische Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 4. September 1992 wird nicht geändert. Im Zuge dieses Planänderungsverfahrens werden die schriftlichen Festsetzungen auf Seite 1 - 3 neu gefasst.

Sinzheim, 20. Januar 1999

Metzner, Bürgermeister

