

**GEMEINDE SINZHEIM
LANDKREIS RASTATT**

Begründung vom 18.10.2006 (Satzungsbeschluss)

**gem. § 4 (2) BauGB
zum Bebauungsplan für das Baugebiet „Sinzheim-Nord“ – Teilabschnitt II –
(2. Planänderung) der Gemeinde Sinzheim, Landkreis Rastatt**

Ziel und Zweck der 2. Planänderung

Gemäß Landesentwicklungsplan liegt die Gemeinde Sinzheim in der Entwicklungsachse Mannheim – Offenburg und ist gemäß den Ziffern 2.1.5 und 2.5.2 des Regionalplanes Mittlerer Oberrhein (2003) als Kleinzentrum mit Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen.

In Kleinzentren ohne zentralörtliche Funktion kommen großflächige Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher nur dann in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung begründet ist und wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterezentren zusammengewachsen sind.

Aus regionalplanerischer Sicht sind derzeit für die Gemeinde Sinzheim diese Voraussetzungen nicht gegeben.

Der Bebauungsplan „Sinzheim-Nord“ – TA II – umfasst ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Festsetzung Einkaufszentrum und einer derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 13.300 m² (siehe GMA-Stellungnahme zu Sortimentsfestsetzungen vom September 2005) sowie zwei Gewerbegebieten. Weitere Einschränkungen oder Definitionen des Sondergebietes enthält der aktuell gültige Bebauungsplan nicht. Die Nutzungen werden lediglich durch die geltende Grundflächenzahl (GRZ = 0,3) und Geschossflächenzahl (GFZ = 0,36) begrenzt, d.h. in dem Einkaufszentrum ist jegliche Art von Einzelhandelsnutzung generell zulässig.

In den beiden Gewerbegebieten sind bisher schon bestimmte Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Insofern wurde in den Gewerbegebieten bisher schon eine Vorkehrung getroffen, um Einzelhandel, bzw. sog. „zentrenrelevante Sortimente“ auszuschließen.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes in der jetzigen Form widerspricht der Bebauungsplan „Sinzheim-Nord“ – TA II – den Zielen der Raumordnung. Mit der 2. Planänderung soll dieser nunmehr im Hinblick auf eine regional verträgliche Einzelhandelsentwicklung gemäß § 1 Abs. 4 den Zielen der Raumordnung angepasst werden.

Abgrenzung des Gebietes der 2. Planänderung

Der Geltungsbereich der 2. Planänderung erstreckt sich auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Sinzheim-Nord“ – TA II – ausgewiesene SO-Fläche (Flst.Nrn. 1081, 1081/3 und 1081/7). Im übrigen Bereich gilt zunächst der bisher rechtskräftige Bebauungsplan vom 08. April 1982, bzw. 20.01.1999 (1. Planänderung). Diese Gebietsabgrenzung wurde in einem am 19. September 2005 im Regierungspräsidium Karlsruhe stattfindenden Koordinierungsgespräch zwischen den Vertretern des Regierungspräsidiums Karlsruhe (Herrn Busch), des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein (Herren Dr. Hager u. Bücher und der Gemeinde Sinzheim (Herren Bürgermeister Metzner u. Gschwender) einvernehmlich vorgenommen.

Inhalt der 2. Planänderung

Durch die 2. Planänderung soll die Ziff. 1.3 der Bebauungsvorschriften vom 08. April 1992 durch die neuen Ziffern 1.3.1 und 1.3.2 ersetzt werden. Hierzu hat die GMA im September 2005 eine sortimentsgenaue Aufnahme des derzeitigen Einzelhandelsbesatzes durchgeführt. Dazu wurden sowohl die Einzelsortimente des SB-Warenhauses als auch die ergänzenden Shops in der Mall sowie die sonstigen Fachmärkte erfasst.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass zukünftig im Sinne der Bestandssicherung eine gewisse Modernisierung des Standorts gewährleistet wird. Eine planungsrechtliche Festsetzung ohne jegliche Entwicklungs- oder Modernisierungsmöglichkeiten wäre ein unverhältnismäßiger Eingriff in den Bestandsschutz.

Mit der 2. Planänderung wird auf Grund der unterschiedlichen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse der Gesamtbereich des Sondergebietes in zwei separate Sondergebiete wie folgt aufgeteilt:

- SO I SB-Warenhaus inkl. Mall und nördlich ausgegliederte Flächen (Flst.Nr. 1081)
- SO II Südlicher Gebäudekomplex mit den Textil- bzw. Schuhfachmärkten (Flst.Nr. 1081/3)

Mit der 2. Planänderung sollen im Wesentlichen die derzeitigen Nutzungen planungsrechtlich festgeschrieben werden. Entsprechend waren die derzeitigen Betriebstypen und Hauptsortimente festzuschreiben.

Die jetzt für die Sondergebiete getroffenen Festlegungen gewährleisten, dass einerseits der Standort nicht grundsätzlich umgewandelt werden kann, jedoch andererseits ein gewisser Spielraum für ggfs. notwendige Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbleibt.

Das 2. Planänderungsverfahren erstreckt sich nur auf das SO-Gebiet. Zwar ist aus regionalplanerischer Sicht wünschenswert, dass auch in den Gewerbegebieten ein entsprechender Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Sinzheimer Liste“ erfolgt. Da jedoch die Überplanung des Sondergebietes im Hinblick auf ein zügiges Planungsergebnis und dessen Rechtssicherheit im Vordergrund steht, kann die Überplanung der Gewerbegebiete in einem zweiten Schritt erfolgen.

Die Definition der zentrenrelevanten Sortimente wurde auf der Grundlage des Einzelhandelserlasses und auf der Grundlage des von dem Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim am 25.07.2001 für die Gemeinde Sinzheim beschlossenen „sortimentbezogenen Leitbildes“ vorgenommen.

Im Zeitraum vom 04.01.2006 bis einschließlich 06.02.2006 hat die vorzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden. In dem genannten Zeitraum haben zu dem Planentwurf neben den Behörden von privater Seite vor allem die Eigentümer der Grundstücke Flst.Nrn. 1081 und 1081/3 Anregungen vorgetragen.

Im Hinblick auf die vorgetragenen Anregungen hat am 28. März 2006 eine umfangreiche Behörden- und Eigentümerbesprechung stattgefunden. In dieser wurde zum einen mit den Vertretern der Fachbehörden (insbesondere Raumordnungsbehörde und Regionalverband MO) die zum Planentwurf vorgetragenen Anregungen erörtert und zum anderen den Eigentümern der von der Planänderung betroffenen Grundstücke die Gelegenheit eingeräumt, ihre zum Planentwurf vorgetragenen Anregungen direkt gegenüber den Vertretern der Fachbehörden zu begründen.

Bei der Besprechung konnte zwischen den Eigentümern der von der Planänderung betroffenen Grundstücke und den Vertretern der Fachbehörden eine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Entsprechend wurde zwischenzeitlich der Bebauungsplanänderungsentwurf aktualisiert. Zwar entspricht dieser diesbezüglich überarbeitete Planänderungsentwurf nach Auffassung der Fachbehörden unter den rechtlichen Gegebenheiten immer noch nicht vollständig den Zielen der Raumordnung, jedoch stellt er im Vergleich zur gegenwärtigen Situation aus raumordnerischer Sicht eine wesentliche Verbesserung dar. Daher wurde auch unter dem Aspekt einer Annäherung an die raumordnerischen Erfordernisse dieser Kompromisslösung durch die Fachbehörden zugestimmt.

Im Hinblick darauf, dass das sich im SO II befindliche Grundstück Flst.Nr. 1081/3 fast vollständig bebaut ist, bzw. auf diesem Parkplatzflächen angelegt sind, wurde für dieses Grundstück als Maß der baulichen Nutzung anstatt der Grundflächenzahl die Größe der maximal zulässigen Grundflächen und anstatt der Geschossflächenzahl die max. zulässige Geschossfläche der baulichen Anlagen jeweils im bisherigen Verhältnis GRZ zu GFZ festgesetzt (§ 16 Abs. 2, Ziffern 1 und 2 BauNVO).

Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die §§ 1 a (Umweltschützende Belange in der Abwägung) und § 9 Abs. 1 a (Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich) und 8 (Begründung) entsprechend anzuwenden.

Die Abarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsproblematik ist zwingend geboten.

Die Planänderung dient, wie bereits erwähnt, ausschließlich der Anpassung des Bebauungsplanes „Sinzheim-Nord“ – TA II – an die Ziele der Raumplanung. Damit sind im Vergleich zum Bestand keinerlei Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) verbunden.

Insoweit war es in Bezug auf den Naturhaushalt nicht notwendig, in dem Planänderungsentwurf eingriffsvermeidende und –minimierende Maßnahmen festzusetzen.

Umweltbericht gem. § 2 BauGB

Bebauungsplan „Sinzheim-Nord“ – Teilabschnitt II – (2. Planänderung)

| | |
|-----|---|
| 1. | Einleitung |
| 1.1 | <u>Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 2. Planänderung</u> Ziel der 2. Planänderung ist die Anpassung des Bebauungsplanes „Sinzheim-Nord“ – Teilabschnitt II – an die Ziele der Raumordnung durch Festlegung der Gesamtverkaufsfläche, durch Festlegung der Gesamtverkaufsfläche für einzelne zentrenrelevanten Warensortimente und durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Warensortimenten. Näheres hierzu ergibt sich aus der vorstehenden Begründung. |
| 1.2 | <u>Kurze Beschreibung des Planänderungsgebietes und Kurzdarstellung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</u> Der Geltungsbereich der 2. Planänderung erstreckt sich auf die Grundstücke Flst.Nrn. 1081, 1081/3 und 1081/7. Auf diesen Grundstücken befinden sich zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Mal und Shopzone, eine Autowaschanlage und eine Tankstelle. Neben den Gebäuden sind die übrigen Grundstücksflächen fast vollständig für Parkplätze und Zufahrten bituminös befestigt. Lediglich zur B 3 hin befindet sich ein ca. 15 m breiter Grünstreifen. Im bisherigen Bebauungsplan ist die gesamte Fläche als SO-Gebiet gem. § 11 Bau NVO ausgewiesen. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird durch die im Planänderungsgebiet <u>verlegten Regenwasserkanalisationsleitungen</u> über ein Regenklärbecken in das Gewässer „Markbach“ abgeleitet. |

| | |
|-----|--|
| | <p>Das Planänderungsgebiet wird auf der Westseite durch die Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet (Industriestraße) und durch die Ausbaustrecke/Neubaustrecke der DB AG, auf der Ostseite durch die B 3, auf der Südseite wiederum durch die Industriestraße und auf der Nordseite durch das Gewässer „Am Markbach“ begrenzt. Es ist somit sehr starken Schadstoffimmissionen (Luft und Lärm) ausgesetzt.</p> <p>Im Planänderungsgebiet befinden sich keine Wohnungen. Es dient ausschließlich gewerblichen Zwecken.</p> <p>Mit der 2. Planänderung sind keine baulichen Maßnahmen verbunden.</p> <p>Es wird lediglich für die Grundstücke Flst.Nrn. 1081 und 1081/3 eine maximale Gesamtverkaufsfläche und eine maximale Verkaufsfläche für die einzelnen Warensortimente festgelegt und der Ausschluss für einzelne zentrenrelevanten Warensortimente bestimmt. Diese Festlegungen basieren auf einer extra hierfür durchgeführten Bestandserfassung. Durch diese Festlegung sind keine Schutzgüter (Umweltbelange) betroffen.</p> |
| 1.3 | <p><u>Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen</u></p> <p>Unter dieser Ziffer ist auf die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes hinzuweisen, soweit sie für die Planänderung von Bedeutung sind.</p> <p>Für den konkreten Inhalt der 2. Planänderung sind keine übergeordneten Fachgesetze und Fachpläne von Bedeutung.</p> |
| 1.4 | <p><u>Berücksichtigung dieser Ziele bei der Planänderung</u></p> <p>Siehe Ziffer 1.3</p> |

| | | |
|----------|--|--|
| 2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | |
| 2.1 | <u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u> | |
| 2.1.1 | Mensch | Die 2. Planänderung beschränkt sich ausschließlich auf die Änderung von planungsrechtlichen Festsetzungen zum Einzelhandel. Hiervon ist der Umweltschutz nicht betroffen. Entsprechend sind hiervon auch keine Schutzgüter betroffen. Eine Möglichkeit zur nachhaltigen Verbesserung/Minimierung der bestehenden starken Schadstoffimmissionen (Luft, Lärm), denen das Gebiet ausgesetzt ist, besteht im Zusammenhang mit den in dieser Planänderung verfolgten Zielen und Zwecken nicht und ist auch im übrigen ohne umfangreiche Untersuchungen und Maßnahmen nicht ersichtlich. |
| 2.1.2 | Tiere und Pflanzen | Siehe Ziffer 2.1.1 |
| 2.1.3 | Boden | Siehe Ziffer 2.1.1 |
| 2.1.4 | Wasser | Siehe Ziffer 2.1.1 |
| 2.1.5 | Luft und Klima | Siehe Ziffer 2.1.1 |
| 2.1.6 | Landschaft | Siehe Ziffer 2.1.1 |
| 2.1.7 | Kultur- und Sachgüter | Siehe Ziffer 2.1.1 |
| 2.1.8 | Wechselwirkungen | Siehe Ziffer 2.1.1 |

| | |
|-------|--|
| 2.2 | <u>Ergebnisse zur Prüfung der Verträglichkeit nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzlinie</u> Das Gebiet der 2. Planänderung befindet sich nicht in einem FFH- oder Vogelschutzgebiet. |
| 2.3 | <u>Entwicklungsprognose des Umweltzustands</u> |
| 2.3.1 | Mensch Da die 2. Planänderung keine Auswirkungen auf die Schutzgüter hat, entfällt die Erstellung der Entwicklungsprognose. Im übrigen siehe Ziff. 2.1.1 am Ende. |
| 2.3.2 | Tiere und Pflanzen Siehe hierzu Ziff. 2.3.1 |
| 2.3.3 | Boden Siehe hierzu Ziff. 2.3.1 |
| 2.3.4 | Wasser Siehe hierzu Ziff. 2.3.1 |
| 2.3.5 | Luft und Klima Siehe hierzu Ziff. 2.3.1 |
| 2.3.6 | Landschaft Siehe hierzu Ziff. 2.3.1 |
| 2.3.7 | Kultur- und Sachgüter Siehe hierzu Ziff. 2.3.1 |
| 2.3.8 | Wechselwirkungen Siehe hierzu Ziff. 2.3.1 |
| 2.4 | <u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</u> Da sich die 2. Planänderung nur auf den Einzelhandel bezieht, hat dies auf den Umweltzustand des Geländes keine Auswirkungen, zumal das Gelände bereits vollständig überbaut und befestigt ist. |

| | |
|-----------|---|
| 2.5 | <u>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich</u> Es sind keine Maßnahmen erforderlich. |
| 2.5.1 | Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung |
| 2.5.2 | Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen |
| 2.6 | <u>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</u> Keine |
| 3. | Sonstige Angaben |
| 3.1 | <u>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</u> -/- |
| 3.2 | <u>Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</u> -/- |
| 4. | Allgemein verständliche Zusammenfassung Der Inhalt der 2. Planänderung hat keine Auswirkungen auf die Umwelt und deren Schutzgüter. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. |

Änderungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

Im Zuge der 2. Planänderung wird lediglich der bestehende zeichnerische Teil des Bebauungsplanes durch die Eintragung und Abgrenzung der SO Gebiete I und II ergänzt.

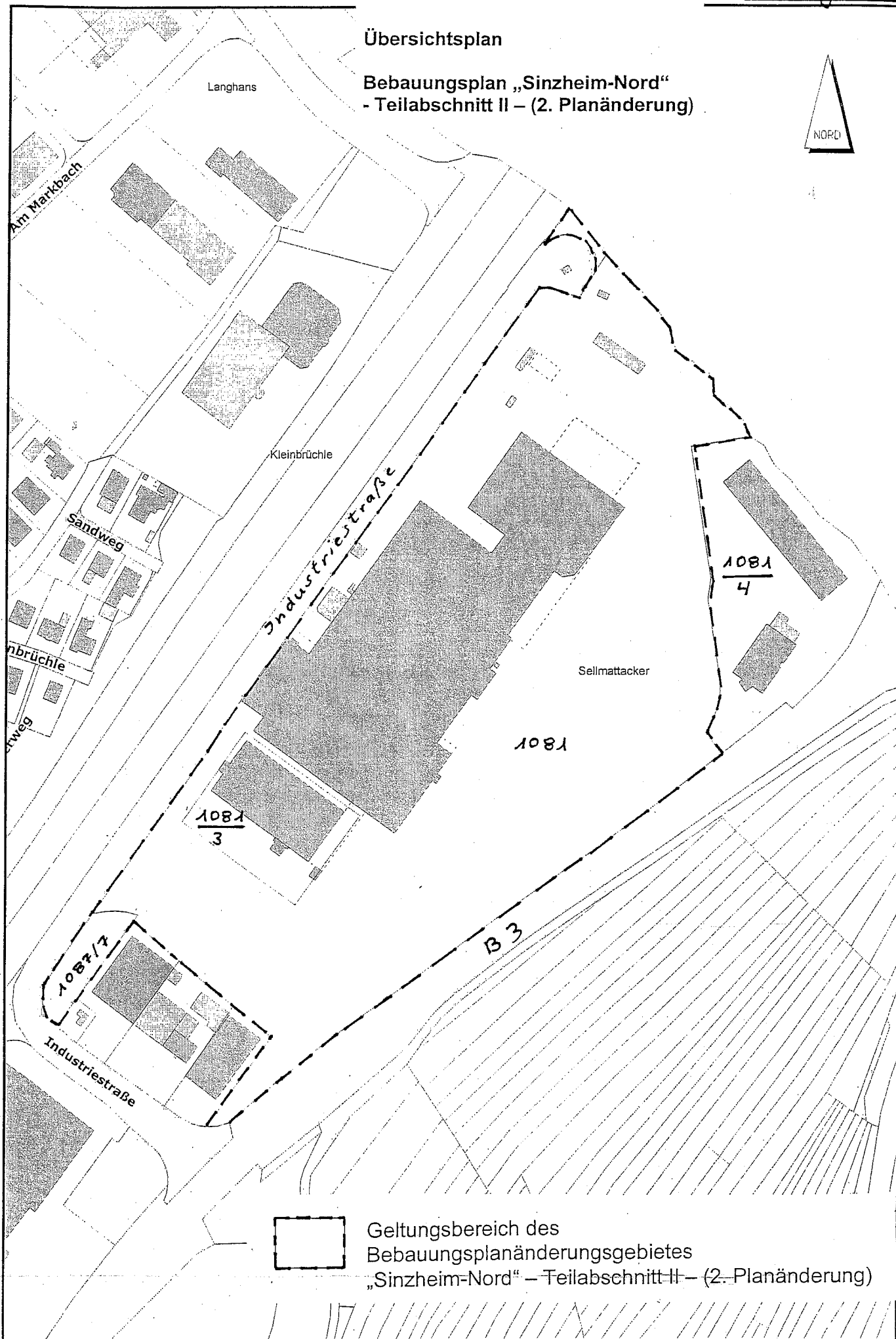
Sinzheim, den 19.10.2006

Metzner, Bürgermeister



Übersichtsplan

Bebauungsplan „Sinzheim-Nord“
- Teilabschnitt II - (2. Planänderung)



Geltungsbereich des
Bebauungsplanänderungsgebietes
„Sinzheim-Nord“ – Teilabschnitt II – (2. Planänderung)



Gemeinde: Sinzheim / Straße: Industriestraße 1

Maßstab: 1 : 2500

Datum: 08.11.2006

Uhrzeit: 13:30

Sachbearbeiter: Eberhard Gschwendner