

Zum Antrag vom

.....
.....1..... Fertigung
ANLAGE 2

GEMEINDE SINZHEIM
Landkreis Rastatt

BEGRÜNDUNG

gemäß 9 (1) BauGB

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet
"ZIEGELLOCH-OBERFELD"
der Gemeinde 7573 Sinzheim, Landkreis Rastatt.

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Ziegeloch-Oberfeld" wurde am 16.12.1974 durch das Landratsamt Rastatt genehmigt und ist am 3.1.1975 in Kraft getreten.

Durch Beschluß des Gemeinderates vom 8.6.1988 wurde ein Planänderungsverfahren eingeleitet.

Aus Gründen der städtebaulichen Gesamtentwicklung bzw. der derzeit gültigen Rechtsgrundlagen, wurde eine Überarbeitung des Bebauungsplanes und der Bebauungsvorschriften notwendig.

II. Grundzüge der Planänderung

Die novellierten Bestimmungen von Planungs- und Bauordnungsrecht erfordern eine Neufassung der Bebauungsvorschriften. Unter Bezug auf den § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden Nutzungsbeschränkungen für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten (Spielhallen, Diskotheken usw.) im WR-, WA-, MI- und GE-Gebiet festgesetzt oder aber gänzlich ausgeschlossen. Zur Begründung nach § 1 Abs. 5 und 9 Bau NVO ist anzuführen, daß die Sanierungsbemühungen der Gemeinde Sinzheim im Ortskern, die hauptsächlich der Erhaltung gewachsener städtebaulicher Strukturen und zur Versorgung der Bevölkerung dienen, eine Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Außenbereichen nicht zulassen.

Diese Festlegung von Nutzungsbeschränkungen ist das Ergebnis einer Marktanalyse für die Gemeinde Sinzheim als Standort von Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk aus dem Jahre 1987 (Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg), die in direktem Zusammenhang mit der Ortskernsanierung steht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 13539 und 13540 zur städtebaulichen Abrundung und aus nutzungstechnischen Gründen, Erweiterung des vorhandenen Wohngebäudes, geringfügig erweitert. Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden durch die Erweiterung nicht berührt.

Auf Veranlassung der Träger öffentlicher Belange wurden die Sockelhöhen für unbebaute Grundstücke überprüft und zum Teil neu festgelegt.

Weitere Planänderungen betreffen den Ausbau der Engelbert-Kleiser- und Dr. Geppert-Straße als Verkehrsberuhigte Zone sowie Änderungen bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung, der Ausweisung von Baugrenzen sowie die ergänzende Aufnahme von zwischenzeitlich errichteten Gebäudekörpern.

In Anlehnung an die frühere Grenzabstandsregelung im Baugebiet (reines Wohngebiet und allgemeines Wohngebiet) und der angrenzenden Baugebiete (z.B. Beerweg-Schafacker), wird die Abstandsfläche abweichend zur LBO geregelt.

Sinzheim, den 02.12.1992
Bürgermeister:


Metzner



Karlsruhe, 02.12.1992

Planfertiger:

KING · WEBER UND PARTNER



