

## 6. Baugebiete

Die planungsrechtlichen Vorschriften der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelloch-Oberfeld“ (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche und örtliche Bauvorschriften) weichen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelloch-Oberfeld“ - 2. Planänderung - ab.

Die Festsetzungen zur 3. Planänderung sind im Folgenden erläutert.

Der Zielvorgabe entsprechend wird im östlichen Plangebietsteil ein allgemeines Wohngebiet (WA) und im westlichen ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

### 6.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Daher sollen zur Stärkung des Ortskerns (Entfernung ca. 500 m) in dezentraler Lage keine weiteren Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten entstehen. Begründet ist der Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente durch eine Markt- und Standortuntersuchung aus dem Jahr 1987 für Sinzheim von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), die 2001 von der GMA fortgeschrieben wurde. Aufbauend auf diese Untersuchung hat der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim am 25.07.2001 ein sortimentsbezogenes Leitbild beschlossen, um den Ortskern zu stärken. Inhalt des sortimentbezogenen Leitbildes ist:

- a) außerhalb dem Ortsmittelpunkt von Sinzheim werden keine zentrenrelevanten Sortimente zugelassen.
- b) die Absicherung dieser städtebaulichen Zielsetzung (Ziff. a) wird durch die konsequente Prüfung von Vorhabens-, Erschließungs- und Bebauungsplänen sicher gestellt.

Entsprechend dieses Leitbildes wurden für das Bebauungsplan-Areal, das zwar zentrumsnah liegt aber nicht zum Ortsmittelpunkt gehört, Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Sortimentsliste der Gemeinde Sinzheim vom 25.07.2001 im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da dies dem Leitbild der Gemeinde zur Stärkung der Ortsmitte widersprechen würden. Einzelhandelsbetriebe sind jedoch, unter Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente, hingegen in den westlich angrenzenden Mischgebieten zulässig, da dies im Sinne einer Zonierung städtebaulich sinnvoll ist.

Um den Wohngebietscharakter zu unterstreichen, sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Diese Nutzungen können in den westlich angrenzenden Mischgebieten oder an anderer, besser geeigneter Stelle im Gemeindegebiet angesiedelt werden. Für die WA-

Gebiete des Plangebietes liegt der Schwerpunkt der Entwicklung deutlich auf der Wohnnutzung.

## 6.2 WA 2-Gebiet - Bestandsschutzfestsetzung (B 1)

Im Bereich des WA 2-Gebietes befindet sich ein Verwaltungsgebäude der Firma Rauch mit einer genehmigten Nutzfläche von 935 m<sup>2</sup>. Das vorhandene, am 22.07.1991 errichtete und sich noch in einem guten Zustand befindliche Verwaltungsgebäude kann als Verwaltungsgebäude weiter genutzt werden. Das Verwaltungsgebäude kann zu diesen Zweck auch erneuert, geändert und um eine Nutzfläche von max. 10% (94 m<sup>2</sup>) erweitert werden. Eine Modernisierung des Gebäudes ist zulässig. Damit soll der Firma am Betriebsstandort in Sinzheim eine Erweiterungsmöglichkeit der Verwaltungsräume eingeräumt werden. Nach einer eventuellen Verlagerung des Verwaltungsbereichs der Firma zu einem späteren Zeitpunkt soll allerdings dieses Gebäude entweder für Verwaltungs- und Büroziecke weitergenutzt oder einer Wohnnutzung zugeführt werden. Abweichend zur WA-Festsetzung sind im WA 2 daher auch ausnahmsweise Anlagen für Verwaltungen und Büronutzungen zulässig.

Nach Abbruch der Produktionshallen wird vor diesem Gebäude ein Parkplatz für die Mitarbeiter der Firma Rauch als *Interimslösung* angelegt. Auf dem Parkplatz parken die etwa 15 Mitarbeiter, die im Werkzeugbau im 2-Schichtbetrieb von morgens 6.00 Uhr bis abends 22.30 Uhr arbeiten und derzeit 24 Lehrlinge aus der Lehrlingswerkstatt sowie die Mitarbeiter der Verwaltung zu normalen Bürozeiten. Damit die Bewohner des Baugebietes von dem Verkehrsaufkommen möglichst nicht belastet werden, ist die Zufahrt zu diesem Interims-Parkplatz von der Landstraße (B 3) aus vorgesehen.

Im Rahmen der Neuordnung ist der private Weg (nördlicher Teilbereich Achse 4 + Achse 5) durch die Eigentümer der mit Bauplatz 29+30 bezeichneten Grundstücke herzustellen. Die Bauplätze 29+30 können auch über die nördlich angrenzende private Erschließungsstraße (Achse 6) erschlossen werden. Derzeit ist nicht absehbar, welcher Bereich WA 2 oder WA 3 nach der Entwicklung des WA 1 neu geordnet werden kann. Dies hängt maßgeblich von den noch nicht ganz klar definierten Absichten der Firma Rauch ab. Daher ist für beide Fälle die Erschließung der Bauplätze 29+30 geregelt.

## 6.3 WA 3-Gebiet - Bestandsschutzfestsetzung (B 2)

Im WA 3 besteht eine mit Datum vom 13.07.1972 baurechtlich genehmigte Werkhalle (Bestand). Diese wurde von März 2003 bis Februar 2010 von der Firma Rauch für die Entwicklung, Endmontage und Auslieferung von Maschinen genutzt. Eine Änderung, Erweiterung und Erneuerung der baulichen Anlage ist nicht zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Nach der Aufgabe bzw. Wegfall der Bestandsnutzung bezieht sich der Bestandschutz nur noch auf das Gebäude. Ziel ist es, das Areal gemäß den Festsetzungen im Text- und Planteil als WA 3 zu entwickeln. Dabei ist die private Erschließungsstraße (Achse 6) ab der Begrenzungslinie zwischen öffentlicher und privater Verkehrsfläche sowie die notwendige Neuordnung durch den Eigentümer oder Rechtsnachfolger herzustellen. Im Rahmen des Bestandsschutzes ist deshalb nur noch eine gewerbliche Nutzung im Sinne des § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stört.

Die Möglichkeit der reinen Bestandsnutzung der Werkhalle ist städtebaulich begründet. Im Zuge der Sanierungsmaßnahme „Ortskern II“ bestände die Möglichkeit, sowohl den Abbruch der Werkhalle zu fördern als auch den Wert der untergehenden Bausubstanz zu entschädigen. Die Eigentümer des besagten Grundstückes konnten sich jedoch bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht für eine Entwicklung ihres Grundstückes zu einer Wohnbaufläche entscheiden. Deshalb wird mit der 3. Planänderung die Weiternutzung der Werkhalle mit einer verträglichen gewerblichen Nutzung im Rahmen des Bestandsschutzes ermöglicht. Das städtebauliche Ziel der Entwicklung dieser Fläche zu Wohnbauzwecken hat Vorrang.

Die Festsetzung, dass solange die Bestandsnutzung der Werkhalle erfolgt, die Erschließung nur ausschließlich in Richtung Landstraße (B3) über das Grundstück (Flst.Nr. 6484/18) erfolgen darf, dient dem Schutz der im WA1 entstehenden Nutzungen, die aufgrund der zeitlichen Abfolge vor der Entwicklung der Flächen WA 2 und WA 3 entstehen können.

#### **6.4 Eingeschränktes Schutzniveau**

Bis zur Aufgabe der bestehenden gewerblichen Nutzungen und somit bis zur endgültigen Verwirklichung der Planungskonzeption können sich aus der Weiternutzung der im Plan gekennzeichneten Bestandsgebäude (B 1: Firmenverwaltung, B 2: Werkhalle) Einschränkungen des Schutzniveaus (Lärmemissionen, Anlieferungsverkehr und weitere „nicht wesentliche Störungen“) für die angrenzende Wohnbebauung im Plangebiet ergeben. Bis zur Aufgabe der bestehenden gewerblichen Nutzungen besteht daher nur der geringere Schutzanspruch eines „Wohnens im Mischgebiet“ statt eines allgemeinen Wohngebietes. Vor allem in B 2 ist die Nutzung durch Gewerbebetriebe als Werkhalle weiterhin möglich, soweit dadurch das Wohnen nicht erheblich gestört wird.

#### **6.5 Mischgebiet (MI)**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Da sich die Lage an der Landstraße (B 3) aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Ortskern hervorragend als Ergänzungsstandort und Bindeglied für die Infrastruktur- / Nahversorgung eignet, sowie die in diesem Bereich vorhandenen Nutzungen in ei-

nem Mischgebiet zulässig sind, sind im Mischgebiet (MI) Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Tankstellen sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als zulässig festgesetzt, wobei Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Sortimentsliste der Gemeinde Sinzheim vom 25.07.2001 im Mischgebiet ausgeschlossen sind, da dies dem Leitbild der Gemeinde zur Stärkung der Ortsmitte widersprechen würden (s.a. Begründung Punkt 6.1). Hierbei genießt der bestehende Tankstellenshop Bestandsschutz; eine Erweiterung der Verkaufsfläche um bis zu 20% ausgehend von der bestehenden Verkaufsfläche ist daher zulässig.

Ziel der Gemeinde im Zuge der Sanierung und städtebaulichen Neuordnung ist die langfristige Strukturierung des Areals. Auch wenn momentan die gewerblichen Nutzungen noch dominieren, soll langfristig ein ausgewogeneres Verhältnis von Wohnen und Gewerbe erreicht werden. Insbesondere in dem Bereich, der durch die Firma Rauch noch weiter genutzt wird, ist zu erwarten, dass diese Nutzungen jedenfalls mittelfristig ebenfalls aufgegeben werden. Auch bei den übrigen gewerblichen Nutzungen ist dies nicht ausgeschlossen. Ziel der Gemeinde ist es deshalb, in diesem Bereich in gleicher Weise wie in den gegenüberliegenden und angrenzenden Bereichen entlang der Landstraße mittel- und langfristig auch eine Wohnnutzung neben den übrigen in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen zu ermöglichen.

Gärtnereien und Vergnügungseinrichtungen entsprechen außerdem nicht der gewünschten städtebaulichen Struktur des Gebietes, insb. bezüglich der städtebaulichen Dichtevorstellungen, bzw. solche Nutzungen würden die Entwicklung einer hochwertigen Gebietsstruktur deutlich erschweren. Daher sind Anlagen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 + 8 und Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

## **6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Grundstücke müssen zugunsten der über das jeweilige Geh- und Fahrrecht erschlossenen Grundstücke bzw. zugunsten der Gemeinde oder der Versorgungsträger auf Privatgrundstücken geduldet werden. Die dingliche Sicherung erfolgt hierzu im Rahmen des Umlegungsplans. Es sind nur unterirdische Leitungen zulässig.

Aufgrund der Bestandssituation der Umgebungsbebauung und vor den Hintergrund einer sparsamen Erschließung und sinnvoller Grundstückszuschnitte sowie unter Berücksichtigung der Bestandsschutzfestsetzungen sind Erschließungen teilweise mit Hilfe von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt, wo dies möglich und sinnvoll war.

Die Leitungsrechte Nr. 1 - 3 sind dabei zur Ver- und Entsorgung der Bauplätze mit den Nummern 19 - 23 erforderlich, die zur Landstraße hin erfolgt. Die übrigen Leitungsrechte ( Nr. 4 - 7) dienen ebenfalls der Ver- und Entsorgung der einzelnen

Grundstücke, wo dies über öffentliche Flächen nicht direkt erfolgen kann. Hierbei ist der Kreis der Begünstigten jeweils in der Festsetzung genannt. Die Geh- und Fahrrechte Nr. 2, 3, 4 und 7, die sich mit dem jeweiligen, gleich nummerierten Leitungsrecht decken, dienen der Erschließung der jeweils genannten Grundstücke. Der Kreis der Begünstigten ist hier ebenfalls jeweils in der Festsetzung genannt.

Bei Einzelgebäuden wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf drei und bei Doppelwohnhäusern und Hausgruppen auf zwei Wohnungen beschränkt. Die Beschränkung gilt für die Baufelder mit den Nrn. 3 - 5, 7 - 12, 16 - 33. Abweichend hiervon ist geregelt, daß in den Baufeldern 4 bis 6 (Baufenster WA 4) bei einer Bebauung mit insgesamt nur einem Einzelgebäude auch sechs Wohnungen zulässig sind, um eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus zu ermöglichen. Die ursprünglich geplante, unverbindliche Aufteilung der Grundstücke mit den zugehörigen Baufeldnummern wird aus Gründen der Klarheit wie bisher beibehalten.

Durch diese Festsetzung wird lenkend in die städtebauliche Dichte eingegriffen und verhindert, dass eine Vielzahl kleinerer Wohnungen, statt familienfreundlicher größerer Wohnungen entstehen, sowie ein einheitliches Erscheinungsbild zwischen dem Plangebiet und der Umgebungsstruktur sichergestellt. Durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten wird zudem auch das im Gebiet entstehende Verkehrsaufkommen begrenzt.

## 6.7 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ), die Festsetzung der Bauweise, Gebäudehöhen, Gebäuderichtungen und Baufenster definieren die städtebaulichen Zielvorstellungen. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Hinblick darauf, dass die maximalen Gebäudeausmaße durch die Festsetzung der Gebäudehöhe, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Grundflächenzahl feststehen, entbehrlich. Mit den Festsetzungen soll der Beeinträchtigung des Ortsbildes durch unmaßstäbliche Baukörper entgegen gewirkt werden.

Mit der Festsetzung der Abstandsflächen mit 3 m bis zur Grundstücksgrenze anstatt mit 2,5 m sowie der Festsetzung von Mindestgebäudebreiten soll gewährleistet werden, dass ein attraktives Wohngebiet mit gutem Wohnkomfort und Freiraumqualität entsteht.

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen aus ökologischen (Versiegelungsgrad) und gestalterischen Gründen (z.B. Freihaltung der Vorgärten von jeglicher Bebauung) nur bedingt möglich. Auch diese Festsetzungen sollen ein durchgrüntes Gebiet ermöglichen und den Versiegelungsgrad so gering wie möglich halten.

## 6.8 Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzung zur Pflanzung und Erhaltung mindestens eines einheimischen, hochstämmigen Laub-/ Obstbaumes soll zur Durchgrünung des Gebiets beitragen und das Kleinklima verbessern.

Die Flurstücke Nrn. 6484/1 und 6484/18 sind als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen bzw. mit schädlichen Bodenveränderungen belastet sind. Die Fläche Flst.Nr. 6484/1 wird von der Gemeinde als Grundstückseigentümerin im Rahmen der Neuordnung von Schadstoffen befreit, belastete Böden werden abgetragen und entsorgt, so dass nach Neuordnung die Kennzeichnung der betroffenen Flächen entfallen kann. Die Sanierung der Fläche Flst.Nr. 6484/18 ist Sache des dortigen Grundstückseigentümers.

Weiterhin befinden sich im Gebiet Gewölbekeller. Diese werden im Zuge der Sanierung abgebrochen bzw. teilabgebrochen, so dass nach der Sanierung des Bodens die gleiche Tragfähigkeit wie vor Beginn der Sanierung gegeben ist. Ausnahme bildet der Keller unter dem süd-östlichen Baufeld Nrn. 13-15. Auf den vorhandenen Keller kann bei einer Neubebauung wieder aufgebaut und der Keller ggf. als Tiefgarage genutzt werden.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Ortskern II“ und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ziegelloch-Oberfeld“ - 2. Planänderung ist nachrichtlich übernommen.

## 6.9 Örtliche Bauvorschriften

Aus städtebaulichen, gestalterischen und ökologischen Überlegungen sind Regelungen über die Dachgestaltung von Hauptgebäuden und Garagen/ Carports, Einfriedigungen sowie zur Grundstücksgestaltung getroffen.

### Baugestaltung

Die Festsetzungen zur Baugestaltung sind aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten getroffen. Durch die unterschiedlichen Möglichkeiten der Ausgestaltung der Dächer soll eine Monotonie der Dachlandschaft vermieden werden. Damit keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfolgen, werden glänzende Materialien für die Dacheindeckung ausgeschlossen. Aus gestalterischen Aspekten und Gründen des Bodenschutzes werden Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei ausgeschlossen.

Die Dächer sind vorwiegend als geschlossene Dachflächen auszubilden. Dachgauben und Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 25 Grad zulässig. Es sind pro Dachseite nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig. Bei Dachaufbauten oder -einschnitten ist von den Giebelseiten ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Die Höhe der Dachaufbauten, gemessen vom Dachanschnitt bis zum Schnitt der Fensterwand mit der Dachhaut des Aufbaus, darf

max. 1,5 m betragen. Bei Dacheinschnitten muss der Abstand zwischen Traufe und der Brüstung des Dacheinschnitts mindestens 0,60 m betragen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Gebäudehöhe (Firsthöhe) und Dachneigung bzw. Farbe der Dacheindeckung gleich zu gestalten.

Aus stadtgestalterischen Gründen ist je Gebäude nur eine Außenantenne / Satellitenempfangsanlage zulässig. Die Stromversorgung erfolgt im gesamten Baugebiet durch Erdkabel.

Garagen können mit einem Flachdach oder in Anlehnung an das Hauptgebäude mit flach geneigten Dächern ausgebildet werden. Als max. Wandhöhe bei Garagen sind 3,00 m, gemessen ab OK Garagenrohfußboden zulässig (bei Satteldach traufseitig gemessen). Die Garagenrohfußbodenoberkante darf max. 0,30 m über OK Straßen-/Wegachse, gemessen vor der Garagenmitte, betragen. Bei angrenzenden Garagen zweier benachbarter Grundstücke muss die Dachform und Dachneigung einheitlich gestaltet sein. Frei stehende Garagen und Carports mit Flachdächern sind zu begrünen. Hierbei muss das Gründach eine Substratschicht von mindestens 12 cm aufweisen. Die Substratschicht ist mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu erhalten (extensive Begrünung).

Mit diesen Festsetzungen soll eine weitgehend zerklüftete Dachlandschaft verhindert werden.

### **Einfriedungen / Freiflächengestaltung**

Die örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen und zur Freiflächengestaltung gewährleisten eine wohngebietsgerechte Gestaltung der Übergangsbereiche vom privaten zum öffentlichen Raum. Aus ökologischen Gründen sind Bodenversiegelungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sollen deshalb nur in dem Ausmaß befestigt werden, wo dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten usw. zwingend erforderlich ist. Als Befestigungsart sind wasserdurchlässige Bauweisen, wie z. B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen usw. zu wählen. Wasserundurchlässige Befestigungsarten sind nur dort zulässig, wo bautechnische bzw. Rechtsvorschriften dies erfordern. Die zulässige Bodenversiegelung legt die Grundflächenzahl zu Grunde. Wird sie durch das zu errichtende Wohnhaus erschöpft, ist z. B. für Garagen und Stellplätze einschließlich der Zufahrten und für Nebenanlagen eine Überschreitung der Grundfläche um 50 % zulässig. (z.B. festgelegt  $GRZ\ 0,3 + 50\ \% = 0,45$  max. Bodenversiegelung).

Für den reibungslosen Ablauf und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit werden Freihaltezonen in Kurvenbereichen oder Straßeneinmündungen festgelegt.

### **Stellplatzverpflichtung**

Aufgrund der sparsam (sowohl aus ökologischen als auch aus ökonomischen Gesichtspunkten) ausgelegten Erschließungsstraßen besteht keine Möglichkeit in den öffentlichen Straßenräumen zu parken. Daher wurde für die WA-Gebiete WA 1 bis WA 4 die Anzahl der Stellplätze, die auf dem privaten Grundstück herzustellen sind, auf 2 Stellplätze pro Wohneinheiten erhöht. Stellplätze im Zufahrtsbereich von Garagen bzw. Carports von Einfamilienhäusern mit einer Wohnung können als notwendige Stellplätze anerkannt werden, soweit die Tiefe der Zufahrt mit dem darauf anzurechnenden Stellplatz mindestens 6 m beträgt und die Zufahrt nicht mehr als 10% Gefälle aufweist. Für die übrigen Bereiche gilt die 1997 erlassene Stellplatzsatzung

der Gemeinde Sinzheim, wonach für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen sind.

## 7. Umweltbelange

### Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

- (1) Das Ingenieurbüro IGA Ingenieurgesellschaft Augsburg hat auf dem Betriebsgelände der Firma Rauch Landmaschinenfabrik GmbH (Flst.Nr.: 6484/1) eine Stellungnahme zur orientierenden Untersuchung abgeben. Entsprechend dem Ergebnis der durchgeführten Untersuchung sind im Boden schädliche Bodenveränderungen /Altlasten vorhanden.

Bis zur Erschließung bzw. Bebauung des Grundstückes erfolgt durch die Gemeinde die Sanierung des Bodens von schädlichen Bodenveränderungen / Altlasten im Sinne des BBodSchG in der Weise, dass nicht nur eine Sicherungsmaßnahme, sondern eine Dekontamination durch Auskoffnung des belasteten Erdreichs erfolgt (§ 4 Abs. 3 S. 2 BBodSchG).

Im Hinblick auf die Tatsache, dass die städtebaulich angedachte Anschlussnutzung als Wohnbaufläche einschließlich Hausgärten nur dann realisiert werden kann, wenn

- im Bebauungsplan kein Altlastenvermerk mehr enthalten ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- in den Akten der unteren Bodenschutzbehörde für den Kaufgegenstand auch im Hinblick auf die künftige Wohnnutzung kein gegenwärtiger Handlungs- oder Beobachtungsbedarf mehr besteht (d.h. Ausscheiden aus dem Altlastenkataster).

ist das Sanierungsziel bzgl. der Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanzen - erreicht, sofern die Unterschreitung von Prüfwerten bezüglich der vorgesehenen Wohnnutzung (§ 8 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BBodSchG) oder anderer Werte mit gleichem Gefährdungspotential, keinen einschlägigen Wert nach der BBodSchV enthält.

Von der vorstehenden Sanierungsregelung werden auch schädliche Bodenveränderungen / Altlasten erfasst, die aus der Gebäudesubstanz ins Erdreich oder das Grundwasser eingetreten sind.

- (2) Im Bereich des Geländes der Firma Rauch befinden sich auch unterirdische Bauwerksteile (u.a. Gewölbekeller). Diese werden im Zuge der Sanierung des Bodens auf 3 m Tiefe ab Oberkante Gelände abgebrochen.

Hinsichtlich des tieferliegenden Bereiches gilt, daß hier in geringerem Maße belastetes Material weiterhin vorhanden ist. Falls in diesen Bereich eingegriffen wird (durch Ausheben, Bohrungen o.ä.) darf dies nur in Absprache und nach den Auflagen des Umweltamtes / Landratsamt Rastatt erfolgen.

Nach erfolgter Sanierung des Bodens wird die gleiche Tragfähigkeit wie vor Beginn der Sanierung gegeben sein. Der Nachweis hierfür wird durch entsprechende Plattendruckversuche nach DIN 18134 vor Beginn bzw. nach Ende der Beseitigung der Bodenveränderungen / Altlasten geführt.

Das im Bereich von abzubrechenden Gebäudeteilen (Gewölbekeller) einzubauende Material wird lageweise mit einer Protektordichte von 100 % eingebaut. Bei den durchzuführenden Plattendruckversuchen ist ein Ev2-Wert von 120 MN/m<sup>2</sup> zu erreichen. Die Sohle der Keller wurde für Sickerwasser aufgebrochen.

- (3) Im Bereich des Grundstückes Flst.Nr.: 6484/18 erfolgte ebenfalls eine orientierende Untersuchung durch die IGA Ingenieurgesellschaft Augsburg. Auch im Bereich dieses Grundstückes wurden schädliche Bodenveränderungen / Altlasten festgestellt. Die Sanierung des Bodens im Bereich dieses Grundstückes erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer im Vorfeld der Entwicklung der entsprechenden Teilfläche des Grundstückes zur Wohngebietsfläche.

## 8. Ver- und Entsorgung

Im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen werden die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt und diese an die vorhandenen Leitungsnetze angeschlossen. Hierzu zählen im Einzelnen:

- |   |                        |
|---|------------------------|
| - Wasserversorgung  | Gemeindewerke Sinzheim |
| - Stromversorgung   | Gemeindewerke Sinzheim |
| - Kanalisation – Trennsystem –<br>(Regen- und Schmutzwasserleitung) | Gemeinde Sinzheim      |
| - Gasversorgung   | badenova               |
| - Telefon   | Telekom                |

Zur Versorgung des Gebietes mit Erdgas wird mit der Erschließung des Gebietes im Bereich der öffentlichen Straßen von der badenova jeweils eine Gashauptleitung verlegt. Um spätere Straßenaufbrüche zu vermeiden, erhält gleichzeitig, unabhängig dem späteren tatsächlichen Gasanschluss, jedes Bauplatzgrundstück einen Hausanschluss. Diese werden im Grundbuch durch Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit abgesichert. Dadurch wird die eventuelle Forderung auf Demontage der Hausanschlusssleitungen zu einem späteren Zeitpunkt durch die Eigentümer der Grundstücke ausgeschlossen.

Sofern die zur Erschließung des Gebietes notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen über private Grundstücke verlaufen, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Leitungsrechte eingetragen.

## 9. Planverwirklichung

### 9.1 Bodenordnung

Die Gemeinde hat Teile des Areals der Fa. Rauch erworben mit dem Ziel diese 2009/2010 neu zu ordnen und entsprechend der Zielsetzung als Allgemeines Wohn- bzw. Mischgebiet zu entwickeln. Die übrigen Flächen sind vom jeweiligen Eigentümer bzw. Rechtsnachfolger neu zu ordnen und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entwickeln.

### 9.2 Kosten

Wie bereits erwähnt, erfolgt die Betriebsverlagerung der Firma Rauch und der Entwicklung der hierdurch freiwerdenden Betriebsfläche zum Wohn- bzw. Mischgebiet im Zuge des Sanierungsverfahrens „Ortskern II“. Zum Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme stellt sich für die Eigentümer der im Sanierungsgebiet befindlichen Grundstücke die Frage des Entstehens von Ausgleichsbeträgen gem. § 154 BauGB. Erschließungsbeiträge für die in einem Sanierungsverfahren liegenden Grundstücke fallen nicht an.

Erfolgt die Erschließung des WA 3 – Gebietes nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme „Ortskern II“, ist die Erschließung auf Kosten der jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

Erfolgt die Erschließung des WA 3 – Gebietes vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme „Ortskern II“, ist eine Bezuschussung der Erschließungsmaßnahme mit Städtebaufördermitteln nur dann möglich, wenn hierfür ausreichend Fördermittel zur Verfügung stehen.

## 10. Kenndaten der Planung

1.	Nettobauland - Allgemeines Wohngebiet - Mischgebiet	13.908,80 m <sup>2</sup> 5.761,20 m <sup>2</sup>	19.670,00 m <sup>2</sup>
2.	Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Begleitgrün		1.428,56 m <sup>2</sup>
3.	private Verkehrsflächen		446,65 m <sup>2</sup>
4.	Gesamtfläche des Gebietes der 3. Planänderung		21.545,21 m <sup>2</sup>

Aufgestellt:  
Stuttgart, den 04.12.2009/  
15.01.2010/02.08.2010/  
15.12.2010 / 23.03.2011

die STEG  
Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart  
78751 Ros/Sp/Kj

*[Handwritten signature]*

Anerkannt:  
Sinzheim, den 15.04.2011

*[Handwritten signature]*  
Ernst  
Bürgermeister

*[Handwritten signature]*  
Hörth  
Bauamtsleiter

Ausgefertigt:  
Sinzheim, den 15.04.2011

*[Handwritten signature]*  
Ernst  
Bürgermeister

*[Handwritten signature]*  
Hörth  
Bauamtsleiter

