STERNEMANN
UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

**zum Bebauungsplan „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“,
Gemeinde Sandhausen**

I. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes formuliert die Gemeinde Sandhausen für die Grundstückseigentümer des von der „Waldstraße“, der „Schneidmühlstraße“, der „Stranggasse“ sowie der „Kirchstraße“ umschlossenen Quartiers verbindlich geltende planungsrechtliche und baurechtliche Festsetzungen. Als besonders ortsbildprägend und damit als Leitfaden für die Festsetzungen, ist hierbei die das „Rückgrat“ des Plangebietes bildende Bebauung der „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ mit ihren schmalen Grundstückszuschnitten und der kleinteiligen Gebäudestruktur.

In den genannten Straßenzügen überwiegend bei weitem die Wohnnutzung.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes sollen einen Beitrag dazu leisten, die in diesem Bereich gewachsene städtebauliche Struktur zu erhalten und zu stärken. Gleichzeitig sollen die formulierten Festsetzungen eine zeitgemäße, auf die Bedürfnisse der Bewohner eingehende Weiterentwicklung ermöglichen.

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind das Ergebnis eines intensiven Abwägungsprozesses. Dieser war geprägt von dem Wunsch, die den Ortskern von Sandhausen prägende Stellung einer Bebauung, welche sich unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie befindet, zu erhalten. Gleichzeitig soll in diesem Quartier, unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstückszuschnitte, die Unterbringung der erforderlichen PKW-Stellplätze verbessert bzw. bedarfsgerecht gewährleistet werden. Diese Zielsetzungen stehen teilweise im Widerspruch zu der Forderung, die straßenabgewandt gelegenen innerörtlichen Grünflächen, welche eine hohe Bedeutung für die Lebens- und Wohnqualität der Bewohner des Quartiers haben, auch zukünftig möglichst von einer Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes/der Örtlichen Bauvorschriften sind das Ergebnis einer Vielzahl an Beratungen und den damit einhergehenden Bemühungen, trotz des stetig steigenden Anforderungsdrucks auf innerörtliche Flächen, die bauliche Charakteristik des Gebietes zu bewahren.

Das Ergebnis spiegelt sich in vielen getroffenen Vorgaben wider, wie beispielsweise der Festsetzung von Baulinien, der Begrenzung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten und dem Zugeständnis, auch auf den straßenabgewandten Flächen eine Parkierung in einem reglementierten und inhaltlich noch vertretbaren Rahmen zuzulassen.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei dem überplanten Innenquartier handelt es sich um einen weitestgehend bebauten Siedlungsbereich, welcher geprägt ist durch Wohngebäude, die sich eng an die vorhandenen Straßenzüge anlehnen. Abweichend von dieser historischen Bebauung, wurden auf einzelnen Grundstücken in den letzten Jahrzehnten vereinzelnd Nachverdichtungsmaßnahmen realisiert.

Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Plankonzept ist, unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes, das Abwägungsergebnis zwischen einer angestrebten Innenentwicklung einerseits und dem Erhalt zusammenhängender Freiflächen und deren noch vorhandene ökologische Wertigkeit, andererseits.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen, neben einer angestrebten behutsamen Nachverdichtung, auch dazu beitragen, dass vorhandene Gebäude erweitert und dem heutigen Wohnstandard entsprechend modernisiert werden können. Damit soll sich im Sinne eines Generationswechsels das Ortszentrum von Sandhausen als „Wohnstandort der kurzen Wege“ präsentieren und als eine lebenswerte Alternative zu klassischen Neubaugebieten in Erscheinung treten.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes leistet durch verbindliche Vorgaben einen Beitrag dazu, dass zukünftig große Teile des Wohnflächenbedarfes der Gemeinde innerhalb des baulichen Bestandes abgedeckt werden kann und hierdurch gleichzeitig die typischen Siedlungsstrukturen von Sandhausen erhalten bleiben.
So soll die Konzeption des Bebauungsplanes im Sinne der Belange des Umweltschutzes einen Beitrag dazu leisten, dass bisher noch unbebaute Flächen des Außenbereiches auch zukünftig von einer Bebauung freigehalten werden können.

Die im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ vorgenommene „Vorprüfung des Einzelfalls“ kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, welche in der Abwägung relevant und zu berücksichtigen wären.

Der Bebauungsplan trifft für die straßenabgewandten Flächen der Grundstücke die Festsetzung als „private Grünflächen“. Die hierin dennoch zulässigen baulichen Anlagen und Versiegelungen sind grundsätzlich wasserdurchlässig auszubilden bzw. müssen eine begrünte Dachfläche aufweisen.

Das von neu erstellten Dachflächen abfließende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück des jeweiligen Vorhabens zur Versickerung zu bringen, so dass die Kanalisation entlastet wird. Gleichzeitig können damit positive Effekte hinsichtlich der Schutzgüter „Grundwasser“ und „Kleinklima“ erzielt werden.
Damit gewährleistet der Bebauungsplan, dass auch in einem bestehenden Siedlungsbereich im Falle einer Neubebauung, zukünftig die Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung Berücksichtigung finden.

Unter dem Abschnitt „B“ der Schriftlichen Festsetzungen wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die einzelnen Bauherren hinsichtlich des Artenschutzes auch im innerörtlichen Bereich den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung tragen müssen. So sind im Einzelfall, vor Beginn von Erdarbeiten bzw. Abbrucharbeiten, spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durch ein Fachbüro durchzuführen und die Ergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung zu bringen.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ wurden sowohl die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** als auch die Öffentlichkeit in Form mehrerer Verfahrensschritte um ihre Stellungnahme gebeten.

Der Verband Region Rhein-Neckar stellte im Zuge der Beteiligungen der Behörden uns sonstigen Träger öffentlicher Belange fest, dass die Belange der Regionalplanung den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Mit dem Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises bestand Übereinstimmung dahingehend, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) gegeben sind. So wurde darum gebeten, in der Begründung zum Bebauungsplan das Einhalten der im Baugesetzbuch hierfür definierten Voraussetzungen nochmals zu verdeutlichen. Darüber hinaus setzte sich diese Fachbehörde sehr intensiv mit der Ausformulierung einzelner Festsetzungen auseinander, welches letztendlich, in einem Dialog zwischen allen Beteiligten, zu juristisch eindeutig definierten Festsetzungen führte.

Auf Anregung des Wasserrechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises wurden die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes um die Vorgabe ergänzt, dass bei der Errichtung von Neu- bzw. Anbauten im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung das von den Dachflächen und befestigter Freiflächen abfließende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen ist.
Durch den Gemeinderat nicht gefolgt wurde der Empfehlung, das Verbot zur Verwendung unbeschichteter Metalle auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre zu beziehen.

Darüber hinaus hat der Gemeinderat aus der Abwägung heraus die Beschlüsse gefasst, unter dem Abschnitt „B“ der Schriftlichen Festsetzungen weitere Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dieses betrifft die Empfehlung zum Einbau von Zisternen und die Begrünung von Fassaden als weitere Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet.

Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart sprach sich im Zuge des Verfahrens dafür aus, auf dem Flurstück Nr. 308 die Ausweisung der überbaubaren Flächen ausschließlich auf den Umriss der hier vorhandenen „Christus-Kirche“ zu beschränken und in diese Festsetzung die zwischenzeitlich realisierten Anbauten ausdrücklich nicht einzubeziehen. Hierzu hat der Gemeinderat die Auffassung vertreten, dass diesbezüglich rechtskräftige Baugenehmigungen vorliegen und somit diese neu erstellten Bauteile auch Bestandteil des Bebauungsplanes sein sollten.

Das Straßenverkehrsamt des Rhein-Neckar-Kreises begrüßt in seiner Stellungnahme die vorgenommene Erhöhung der Stellplatzverpflichtung und thematisiert den im Plangebiet feststellbaren hohen Parkdruck.
Es wird um eine Prüfung gebeten, ob „gefangene PKW-Stellplätze“ bei den zu führenden Nachweisen vollumfänglich akzeptiert werden sollen. Mit Verweis auf die bestehende Rechtsauffassung hat der Gemeinderat den Beschluss gefasst, davon abzusehen, hintereinander angeordnete Parkplätze bei einer Bewertung der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung unberücksichtigt zu lassen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB haben die Eigentümer einzelner Grundstücke zu den Planungsinhalten Stellung bezogen.
Ein Grundstückseigentümer sprach sich dafür aus, dass die Gebäude bei einer Neubebauung zukünftig auch vom Straßenraum abrücken dürfen, um damit auf dieser dann zur Verfügung stehenden Vorfläche PKW-Stellplätze errichtet werden können. Der Gemeinderat hat sich in seiner Abwägung letztendlich mehrheitlich dafür entschieden, an der Vorgabe einer den Straßenraum begrenzenden Baulinien festzuhalten, um hierdurch die vorhandene ortstypische Struktur dieses innerörtlichen Wohnquartiers zu erhalten und zu stärken. Abweichend hiervon fanden jedoch unter der Ziffer 4.1. der Schriftlichen Festsetzungen, aufgrund des starken Parkierungsdrucks, noch differenzierte Vorgaben Eingang in den Bebauungsplan. Demnach dürfen Gebäude trotz der festgesetzten Baulinie bis zu 2,50 m von der Straßenbegrenzungslinie abrücken. Darüber hinaus kann durch ein weiteres Einrücken der Erdgeschosszone auch außerhalb einer Bebauung ergänzender Parkraum geschaffen werden.

Weitere Einwendungen betrafen den Umfang zulässiger Versiegelungen innerhalb der „private Grünfläche“ und die Bitte, auf diesen Flächen auch die Errichtung von Swimmingpools zu ermöglichen. Diesem Wunsch konnte der Gemeinderat, unter Berücksichtigung des formulierten Ziels dieser Festsetzung, nicht entsprechen.

Der Grundstückseigentümer des Gebäudes „Kirchstraße“ Nr. 1 sprach sich dafür aus, anstelle einer „Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten“ eine „Wohnbaufläche“ auszuweisen. Hintergrund dieses Ansinnens ist der Wunsch, Teile des Bestandsgebäudes zukünftig auch zu Wohnzwecken nutzen zu können.

Der Gemeinderat konnte, mit Verweis auf das städtebauliche Umfeld, welches geprägt ist durch die Kirche, die Schule und den Kindergarten, diesem Ansinnen nicht entsprechen.

Der Eigentümer eines an der „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ gelegenen Grundstückes sprach sich dafür aus, im Sinne der „Innenentwicklung“ ein innerhalb der „private Grünfläche“ vorhandenes Nebengebäude noch in die überbaubare Fläche einzubeziehen. Der Gemeinderat verwies, eingehend auf diese Anregung, auf den auch nach einer Rechtskraft des Bebauungsplanes noch bestehenden Bestandsschutz und auf die mit dem Bebauungsplan verbundene Zielsetzung, die privaten Grünflächen auf den straßenabgewandt gelegenen Grundstücksteilen zusammenhängend zu erhalten und diese zu stärken.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ sind das Ergebnis eines intensiven Abwägungsprozesses zwischen allen, bei der Planung zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen. Die in die Planung eingebrachten individuellen Interessen einzelner Grundstückseigentümer konnten nur unter der Voraussetzung Berücksichtigung finden, dass hierdurch die städtebauliche Zielsetzung des Planwerkes nicht in Frage gestellt wird.

IV. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ hat die Gemeinde Sandhausen einen Bereich überplant, welcher für die Bevölkerung von Sandhausen und ihre Bewohner einen identitätsstiftenden Charakter aufweist. So wurden im Zuge des Aufstellungsprozesses verschiedene Entwurfsvarianten, auch solche, welche die typische Charakteristik langfristig verändert hätten, erörtert. Dieses betraf die mögliche Aufgabe der den Straßenraum begrenzenden Raumkanten durch unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie vorhandene Gebäude zugunsten von Parkierungsflächen, aber auch der mögliche Verzicht auf die Formulierung von Nutzungseinschränkungen für die straßenabgewandten Freiflächen der Grundstücke.
Der Gemeinderat hat sich letztendlich mehrheitlich für eine Entwurfsvariante ausgesprochen, welche sich sehr eng an der derzeitigen städtebaulichen Struktur orientiert und dennoch zeitgemäße Entwicklungen in einer behutsamen Art und Weise ermöglicht.

Aufgestellt : Sinsheim/Sandhausen, 29.04.2025 – Gl/Ru

STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Hakan Günes, Bürgermeister Architekt