



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan „Hauptstraße II – südlich der Hauptstraße zwischen Strang- und Kisselgasse“

Gemeinde Sandhausen

I. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Aufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes formuliert die Gemeinde Sandhausen für die Grundstückseigentümer für das von der „Hauptstraße“, der „Strangasse“ und der „Kisselgasse“ umschlossene Quartier verbindlich geltende planungsrechtliche und baurechtliche Festsetzungen.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes sollen einen Beitrag dazu leisten, die in diesem Bereich historisch gewachsene städtebauliche Struktur zu erhalten, diese zu stärken und gleichzeitig auf den straßenabgewandten Grundstücksflächen eine behutsame Innenentwicklung zu ermöglichen.

Die Ausformulierung der Festsetzungen erfolgte unter Wahrung und Berücksichtigung der städtebaulichen Grundsätze und der an das Plangebiet angrenzenden Strukturen. Des Weiteren war es ein erklärtes Ziel der Gemeinde, wichtige Bestandteile der vorhandenen innerörtlichen Grünflächen, welche eine hohe Bedeutung sowohl für die Bewohner als auch für die Tiere und Pflanzen haben, in ihrer Qualität und Wertigkeit zu erhalten.

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 das Plangebiet umschließenden Straßenzüge anlehnen. Auf den straßenabgewandten Flächen wurden in den letzten Jahrzehnten bereits einzelne Nachverdichtungs-Maßnahmen umgesetzt.

Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Plankonzept ist, unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes, das Abwägungs-Ergebnis zwischen dem vorhandenen Bedarf an Wohnbauflächen einerseits und dem Erhalt zusammenhängender Freiflächen mit einer ökologischen Wertigkeit andererseits.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen, neben einer behutsamen Nachverdichtung, dazu beitragen, dass vorhandene Gebäude erweitert und dem heutigen Wohnstandard entsprechend modernisiert werden. Damit soll im Sinne eines Generationswechsels auch für junge Leute im Ortszentrum von Sandhausen ein attraktives Wohnen im baulichen Bestand ermöglicht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll durch verbindliche Vorgaben dazu beitragen, dass zukünftig große Teile des Wohnflächenbedarfes in der Gemeinde innerhalb des baulichen Bestandes abgedeckt werden. Hierdurch kann eine Inanspruchnahme bisher noch unbebauter Flächen im Außenbereich reduziert werden.

Der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitete Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die getroffenen Festsetzungen in einem geringen Umfang über den Bestand hinausgehende Versiegelungen auf den straßenabgewandten Grundstücksteilen zulassen. Gleichzeitig werden jedoch auch Flächen definiert, die zukünftig verbindlich von einer Bebauung freizuhalten sind.

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan stellen die zukünftig bei Neu- und Umbauten zu beachtende Forderung auf, dass PKW-Stellplätze stets wasserdurchlässig auszubilden sind.

Das von neu erstellten Dachflächen abfließende Oberflächenwasser ist gemäß dem nunmehr geltenden Planungsrecht vor Ort zur Versickerung zu bringen, so dass die Kanalisation entlastet und damit gleichzeitig positive Effekte hinsichtlich der Schutzgüter „Grundwasser“ und „Kleinklima“ erzielt werden.

Der parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitete Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die aufgrund des neu erstellten Planungsrechtes zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter jeweils nur einen sehr geringen Umfang einnehmen werden.

In dem Kapitel „Tiere und Pflanzen“ wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die einzelnen Bauherren hinsichtlich des Artenschutzes 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 Behörden-Beteiligungen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße II – südliche der Hauptstraße zwischen Strang- und Kisselgasse“ wurden sowohl die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** als auch die Öffentlichkeit in Form mehrerer Verfahrensschritte um ihre Stellungnahme gebeten.

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. Dennoch hat sich die Gemeinde Sandhausen dazu entschlossen, das begonnene Regelverfahren beizubehalten und in diesem Zusammenhang die sich aus dem Planwerk ergebenden Auswirkungen in einem Umweltbericht aufzuzeigen.

Darüber hinaus fanden die seitens des Rhein-Neckar-Kreises gegebenen Anregungen hinsichtlich der Ausformulierung einzelner Festsetzungen Aufnahme in den Bebauungsplan-Entwurf.

Die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises hält es im vorliegenden Fall für nachvollziehbar, dass die bei einzelnen Bauvorhaben vorzunehmende Artenschutzprüfung auf die jeweiligen Bauherren verlagert wird. Ihnen soll daher im Rahmen des Baugenehmigungs- und Kenntnissgabe-Verfahrens das „Merkblatt zum besonderen Artenschutz“ zugänglich gemacht werden.

Auf Anregung des Wasserrechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises wurde die Satzung über Örtliche Bauvorschriften um die Vorgabe ergänzt, dass bei der Errichtung von Neu- bzw. von Anbauten das von den Dachflächen und befestigten Freiflächen abfließende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen ist.

Für die unmittelbar dem Straßenverkehrslärm ausgesetzten Gebäudefassaden wurden, auf Hinweis des Gesundheitsamtes des Rhein-Neckar-Kreises, ergänzende planungsrechtliche Vorgaben zur Ausgestaltung der Gebäudehülle Inhalt des Bebauungsplanes.

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

Im Zuge der öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben einzelne Eigentümer der Grundstücke südliche der „Augasse“ hinsichtlich der Ausweisung der überbaubaren Fläche auf den rückwärtigen Grundstücksteilen Stellung bezogen. Hierbei hat sich der Gemeinderat in einem intensiv geführten Abwägungsprozess gegen eine zu starke Nachverdichtung ausgesprochen (Bauen in „dritter Reihe“).

Die Überplanung innerörtlicher Quartiere muss sich an den bestehenden Grundstücksgrenzen orientieren.

Mit diesem Hintergrund wurde aufgrund einer eingegangenen Stellungnahme aus städtebaulichen Gründen der planerische Grundsatz formuliert, bei zu schmalen, nebeneinander liegenden Grundstücken eine Doppelhaus-Bebauung zu fordern. Hierdurch sollen in ihren Proportionen nicht stimmige Einzelhäuser im Siedlungsgefüge vermieden werden.

IV. Anderweitige Planungs-Möglichkeiten

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße II – südlich der Hauptstraße zwischen Strang- und Kisselgasse“ handelt es sich um die Überplanung eines über Jahre hinweg gewachsenen Quartiers.

Die Bestandssituation, aber auch die Zielsetzung der Bebauungsplan-Aufstellung ließen somit keine grundsätzlich anderen Plan-Varianten zu.

Die im Zuge des Planungsprozesses diskutierten Entwurfs-Varianten unterschieden sich somit lediglich in der Ausformulierung einzelner Festsetzungen.

Aufgestellt : Sinsheim, 14.12.2022 – GI/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