

**Bebauungsplan
„Bahnhofstraße/Büchertstraße – V. Änderung“**

B e g r ü n d u n g

Inhaltsverzeichnis

Punkt/Inhalt	Seite
1. Allgemeines	1
2. Bedarf/Erfordernis der Bauleitplanung	1
3. Gebietsabgrenzung	1
4. Derzeitige bauliche Nutzung	1 - 2
5. Neue vorgesehene bauliche Nutzung/Änderungen	2
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
7. Erschließung	2
8. Versorgung	3
9. Naturschutzrechtliche und umweltschützende Belange/ Begrünung	3
10. Altlasten und Bodenschutz	3
11. Bodenordnung	3
12. Kosten und Finanzierung	3

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen hat in der Sitzung vom 25. Februar 2013 beschlossen, den Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Büchertstraße – V. Änderung“ aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren hierüber einzuleiten.

Es handelt sich hierbei um einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße/Büchertstraße – III. Änderung“ und zwar der Teilbereich mit der Ausweisung „Gewerbegebiet“ sowie „Fläche für Gemeinbedarf – Kommunal Bauhof“.

Durch die vorgesehene Bauleitplanung sollen verschiedene Änderungen / Anpassungen in den Bebauungsplan eingearbeitet werden, welche sich seit Erlass als erforderlich herausgestellt haben.

An den grundsätzlichen Ausweisungen treten keine Änderung ein.

2. Bedarf/Erfordernis der Bauleitplanung

Seit Erlass des Bebauungsplanes sind in den nachstehend aufgeführten Punkten Änderungen der Gegebenheiten und Erkenntnisse eingetreten:

- Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen (Errichtung eines Wendehammers)
- Eintragung einer Gashochdruckleitung
- Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen anstelle Dachbegrünungen.

Diese aufgezeigten Punkte sind, um dauerhaft baurechtlich gesicherte Zustände herzustellen, im Wege der Bebauungsplanänderung zu regeln.

3. Gebietsabgrenzung

Das Areal ist wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße/Büchertstraße – II. Änderung“ („ALDI-Markt)
- Im Süden durch das Ende des Bauhofsgeländes
- Im Westen durch die L 598
- Im Osten durch den Leimbach sowie Gemarkungsgrenze Sandhausen / St. Ilgen

4. Derzeitige bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen ausgewiesen:

Teilbereich „Gewerbegebiet“

Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO.

Zulässige Grundfläche 0,8; Gebäudehöhe max. 12,0 Meter

Teilbereich „Fläche für Gemeinbedarf“

Zweckbestimmte Nutzung für den kommunalen Bauhof nebst Anlagen zur sonstigen sozialen Betreuung.

5. Neue vorgesehene bauliche Nutzung / Änderungen

An den in Ziffer 4 beschriebenen Nutzungen treten grundsätzlich keine Änderungen ein. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes und deren Realisierung hat sich gezeigt, dass zur besseren An- und Abfahrbarkeit der Betriebe ein Wendehammer erforderlich ist.

Dieser wurde zwischenzeitlich realisiert.

Entlang des Baugebietes (westliche Seite) verläuft eine Gashochdruckleitung. Diese – bestehende Leitung - wird in die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Aufgrund der bisherigen Festsetzungen sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zu begrünen.

Der Gemeinde liegen Anträge auf Errichtung von Photovoltaikanlagen vor. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist bislang aufgrund der vorhandenen Regelungen bei Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern nicht möglich, gleichwohl sind sie im Hinblick auf die Umweltbelange wünschenswert. Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen für diese Zulässigkeit.

Eine weitere Änderung betrifft Garagen und Carports: Diese sind entlang der L 598 außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig, da ansonsten eine Kollision mit straßenrechtlichen Bestimmungen entsteht..

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße/Büchertstraße“ – III. Änderung werden unverändert in diese Bauleitplanung übernommen.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die vorstehende Bauleitplanung ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

7. Erschließung

Das Areal ist vollständig durch öffentliche Straßen erschlossen, so daß für die Gemeinde keine Kosten für die Erschließung entstehen.

8. Versorgung

Das Gebiet wird über bestehende Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen ver- bzw. entsorgt. Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die EnBW.

9. Naturschutzrechtliche und umweltschützende Belange/ Begrünung

Mit Ausnahme des beschriebenen Wendehammers treten keinerlei Veränderungen

hinsichtlich der Überbauungen ein.

Aus diesem Grunde ist eine – über die im Bebauungsplan „Bahnhofstraße/ BÜchertstraße III. Änderung“ hinausgehende und erweiterte Prüfung der Umweltbelange in diesem Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.

Sämtliche betroffene Schutzgüter (Mensch, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Siedlungsbild, Kulturgüter, Sachgüter) sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

10. Altlasten und Bodenschutz

Im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung befindet sich die Altlast Entwässerungsgraben „Schweinsgraben“.

Bei baulichen Veränderungen auf den Grundstücken, bei denen in den Untergrund eingegriffen wird, ist zuvor das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Heidelberg, zu hören. Die Altlastenuntersuchung ist Bestandteil dieser Begründung.

11. Bodenordnung

Die Grundstücke, einschließlich des beschriebenen neuen Wendehammers, wurden im Rahmen einer Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch gebildet. Diese Umlegung ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

12. Kosten und Finanzierung

Wie unter Ziffer 7 dieser Begründung ausgeführt, sind keine Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde Sandhausen erforderlich.

Die innere Erschließung erfolgt durch die Eigentümer bzw. Bauherren, so daß für die Gemeinde keine Kosten entstehen.

Sandhausen, den 24. Februar 2014

Kletti
Bürgermeister

Michael Schirok
Ortsbaumeister