

Bebauungsplan
„Theodor-Heuss-Straße/Bunsenstrasse – Änderung und Erweiterung“

B e g r ü n d u n g

Inhaltsverzeichnis

| Punkt/Inhalt | Seite |
|---|----------------|
| 1. Allgemeines | 1 |
| 2. Bedarf/Erfordernis der Bauleitplanung | 1 - 2 |
| 3. Gebietsabgrenzung | 3 |
| 4. Derzeitige bauliche Nutzung | 3 |
| 5. Neue vorgesehene bauliche Nutzung | 4 - 5 |
| 6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 6 |
| 7. Verfahren | 6 |
| 8. Erschließung | 7 |
| 9. Versorgung | 7 |
| 10. Anordnung von Garagen und Stellplätzen | 7 |
| 11. Naturschutzrechtliche und umweltschützende Belange/ Begründung | 7 - 8 |
| 12. Umweltbericht | 8 - 13 |
| 13. Artenschutzrechtliche Belange | 13 - 14 |
| 14. Altlasten | 14 |
| 15. Bodenordnung | 15 |
| 16. Kosten und Finanzierung | 15 |
| 17. Flächenzusammenstellung | 15 - 16 |

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen hat in der Sitzung vom 26. Oktober 2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Theodor-Heuss-Straße/Bunsenstrasse – Änderung und Erweiterung“ aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren hierüber einzuleiten.

Durch die vorgesehene Bauleitplanung sollen:

- a) ein Gebiet überplant werden, welches bislang nicht mit rechtsverbindlichen städtebaulichen Festsetzungen versehen ist (nordöstlich der Kisselgasse, einschließlich Große Ringstraße).

Das Gebiet gehört zum alten Ortsbereich von Sandhausen, teilweise stammen die Bebauungen aus dem 19. Jahrhundert.

- b) der gleichfalls bislang nicht mit rechtsverbindlichen Festsetzungen versehene Bereich nordöstlich der Bunsenstrasse – zwischen Stranggasse und Hauptstraße – überplant werden.

Der Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schelmengrund/ Strang“ aus dem Jahre 1963. Dieser Bebauungsplan wurde in einem Gerichtsverfahren aufgrund eines Verfahrensfehlers für ungültig erklärt. Die baurechtliche Zulässigkeit von Anlagen wird bisher nach § 34 BauGB beurteilt.

- c) der seit 2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Theodor-Heuss-Straße/Bunsenstrasse“ den aktuellen städtebaulichen Erkenntnissen und Erfordernissen angepasst werden.

2. Bedarf / Erfordernis der Bauleitplanung

2.1 Anlass

Anträge / Anfragen zu rückwärtigen Bebauungen

Der Gemeindeverwaltung liegen Anträge und Anfragen auf zusätzliche Überbauungen von Grundstücken im Bereich der künftigen Bauleitplanung vor.

Es handelt sich hierbei um die Errichtung von zusätzlichen Wohngebäuden in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Nachverdichtung

Seit Mitte der 1980er Jahren verfolgt die Gemeinde das Ziel der Nachverdichtung, wodurch innerörtliche Brachflächen einer möglichen Bebauung zugeführt werden sollen.

Nach zahlreichen Bebauungsplänen und Bebauungsplanänderungen ist die Nachverdichtung mittlerweile auch ausdrücklich in das Baugesetzbuch als städtebauliches Ziel aufgenommen worden.

Umgestaltung eines bislang gewerblich genutzten Objektes

Das Areal Hauptstraße 167 ist bislang gewerblich genutzt. (Kfz-Betrieb sowie eine – mittlerweile aber nicht mehr betriebene – Tankstelle.

Dieser Betrieb soll nach dem Wunsch des Eigentümers aufgegeben, die baulichen Anlagen abgebrochen und eine Wohnbebauung vorgenommen werden.

Hinsichtlich dieses Grundstückes wurde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens eine Bodenbelastung ermittelt. Aus diesem Grunde wird für dieses Grundstück ein Sperrvermerk versehen mit dem Inhalt, dass eine Bebauung erst nach Freigabe durch die zuständigen Behörden möglich ist. Auf Seite 15 dieser Begründung wird verwiesen.

2.2 Erfordernis der Bauleitplanung

Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Ausweisung von Bauflächen als gemeindliche Aufgabe ist in Sandhausen nur noch eingeschränkt möglich: Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2015/2020 hat die Gemeinde Sandhausen keine Wohnbauflächen angemeldet.

Zusätzliche bauliche Entwicklungen sind daher primär durch Nachverdichtungen innerhalb des bebauten Ortsbereiches zu schaffen.

Diese Nachverdichtungen sollten jedoch auf der Grundlage einer städtebaulichen Gesamtkonzeption und damit eines Bebauungsplanes zur Umsetzung kommen, um hierdurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Es ist an dieser Stelle nochmals darauf zu verweisen, dass die Nutzung vorhandener Ressourcen in den Vorgaben des Baugesetzbuches als vorrangig, vor einer Erschließung von Neubaugebieten in den Außenbereichen, bezeichnet wird.

Darüber hinaus ist es ein hohes städtebauliches Interesse der Gemeinde, bislang unbeplante Gebiete mit rechtsverbindlichen Festsetzungen zu versehen.

Im Zuge der Bauleitplanung soll auch der vorhandene Bebauungsplan Theodor-Heuss-Straße/Bunsenstrasse geändert werden. Im Vergleich zu dem bisherigen Planungsrecht werden die Bebauungsmöglichkeiten geringfügig reduziert. Es sollen die nicht überbaubaren Freiflächen zugunsten der Wohnqualität erweitert, gleichwohl aber die Erstellung zusätzlichen Wohnraums in Form von Anbauten, aber auch in einzelnen Quartieren durch separate Wohngebäude, ermöglicht werden.

Aus den vorstehend genannten Gründen ergibt sich das Erfordernis der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

3. Gebietsabgrenzung

Das Gebiet liegt im nordöstlichen Teil des bebauten Bereiches von Sandhausen. Es ist umgrenzt von der Hauptstraße, der Kisselgasse, der Stranggasse, Wingertstraße, Straße Am Schelmengrund, Konrad –Adenauer-Straße sowie dem Baugubiet Strang.



4. Derzeitige bauliche Nutzung

Teilbereich 1 Hauptstraße – Kisselgasse – Stranggasse – Große Ringstraße.

Das Quartier ist überwiegend von einer vorhandenen Wohnbebauung geprägt. Auf dem Grundstück Hauptstraße 167 befindet sich eine gewerbliche Anlage (vgl. Ausführungen Ziffer 2.1). Im Übrigen sind keine gewerblichen Anlagen in nennenswertem Umfang vorhanden.

Des Weiteren befindet sich auf dem Areal neben dem Anwesen Hauptstraße 167 ein Spiel- und Bolzplatz. Die Bestandsgebäude weisen überwiegend eine zweigeschossige Bauweise auf.

Teilbereich 2 Theodor-Heuss-Straße/Bunsenstrasse

Hier befinden sich ausschließlich Wohnhäuser. Überwiegend handelt es sich um Gebäude mit zwei Vollgeschossen.

Gewerbliche Betriebe sind nicht vorhanden.

Teilbereich 3 Bunsenstrasse

Auch dieser Bereich ist durch eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet.

In allen drei genannten Quartieren sind rückwärtige Gebäude nur in einzelnen Fällen vorhanden, wobei es sich hierbei um die Umnutzung vorhandener Nebengebäude zu Wohnzwecken handelt. Neue, separate Wohngebäude wurden nicht errichtet.

5. Neue vorgesehene bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung soll im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 BauGB bestimmt werden:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen und Baulinien so ausgewiesen, dass neuer Wohnraum ermöglicht wird.

Im Bereich Kisselgasse und Große Ringstraße (zwischen Hauptstraße und Stranggasse) sind separate Gebäude in den rückwärts liegenden Grundstücksteilen möglich.

Um Variationsmöglichkeiten zu bieten, sind die Baugrenzen großzügig ausgelegt, wobei aber zum Einen an den bestehenden Straßenabstände keine Änderungen vorgenommen werden und zum Anderen auf ausreichende Abstandsflächen zu den rückwärts liegenden Grundstücksgrenzen geachtet wird. Dies wird durch eine Ausweisung eines Grünbereiches erzielt, welcher, abgesehen von Geräteschuppen mit einer Größe von bis zu 20,0 m³ umbautem Raum, vollständig von baulichen Anlagen freizuhalten ist. Hierdurch ist für die Bewohner eine Sicherung der Ruhe- und Freizeitbereiche gewährleistet.

Im anschließenden Bereich zwischen Stranggasse und Wingertstraße/Am Schelmengrund/Konrad-Adenauer-Straße können aufgrund der Grundstücksgrößen nur Anbauten ermöglicht werden.

Im Bereich Theodor-Heuss-Straße/ Große Ringstraße/Bunsenstrasse werden Erweiterungsmöglichkeiten geboten. Separate Wohngebäude sind aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen und –zuschnitte nicht möglich.

Im historisch gewachsenen nordwestlichen Teil des Plangebietes sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen Baulinien ausgewiesen. Dies sollen die vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur sichern.

Die Baulinien sind, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, grundsätzlich einzuhalten.

Es soll jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, dass eine Bebauung hinter den Baulinien um bis zu 1,50 m zurückbleibt. Dieses würde die Geschlossenheit des Straßenraumes nicht in Frage stellen und wird somit städtebaulich als vertretbar angesehen.

Die seitlichen Gebäudeabstände richten sich nach der LBO, soweit die „Offene Bauweise“ vorgesehen ist. Teilweise wird im Plangebiet die „Abweichende Bauweise“ festgelegt (Bauquartier 4).

Die abweichende Bauweise erfolgt in Anlehnung an den Gebäudebestand, wird in den Schriftlichen Festsetzungen grundstücksbezogen definiert und lässt eine einseitige Grenzbebauung zu.

Je nach Situation und Grundstückszuschnitten sind entweder Einzel- oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Untergeordnete Bauteile, wie Balkone, verglaste Wintergärten, Außentreppen, etc. sollen nach der Vorstellung der Gemeinde Sandhausen, in einem genau definierten Umfang auf der Grundlage des § 23 der BauNVO, auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden.

Der bereits vorhandene Gebietscharakter „Allgemeines Wohngebiet“ wird durch den Bebauungsplan städtebaulich verbindlich.

Zur Sicherung dieses Charakters werden Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) für nicht zulässig erklärt.

Ein städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, das die rückwärtige Grundstücksbebauung, hinsichtlich ihrer Höhe, hinter den vorderen Gebäudesubstanzen zurück bleibt. Aus diesem Grunde wird auch in diesen Bereichen keine, diesem Grundsatz entgegenstehende Gebäudehöhe zugelassen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe einer Bebauung mit 6,70 Meter erfolgt in Anlehnung an den baulichen Bestand. Diese Traufhöhe entspricht einer 2-geschossigen Bauweise mit und einem Sockel oder Kniestock.

Die maximale Firsthöhe wird ebenfalls anhand des Bestandes festgelegt. Sie darf die festgesetzte Traufhöhe um maximal 5 Meter überschreiten. Dies ermöglicht einen Ausbau mit wohnlicher Nutzung der Dachgeschosse.

Auf die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen wird bewusst verzichtet, da ausschließlich die festgesetzten, zulässigen Gebäudekubaturen für das Erscheinungsbild des Straßenraumes relevant sind. Unabhängig von den sich laut der Landesbauordnung ergebenden Vollgeschosse, sollen im baulichen Bestand Dachausbauten mit Dachgauben im Sinne der Nachverdichtung ermöglicht werden.

Im Bereich der Bauquartiere 2 und 3 wird zur Sicherung der vorhandenen Gebäude- und Siedlungsstruktur eine Beschränkung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude auf 3 vorgenommen. Eine zu hohe Wohndichte würde in den Quartieren mit einer historisch gewachsenen Bausubstanz, nach der Auffassung der Gemeinde, sowohl den öffentlichen Raum, als auch die privaten Freiflächen überlasten.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgelegt. Dies verhindert eine zu massive Bebauung und entspricht der Obergrenze des § 19 der BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet.

Die im Plan dargestellten Grünflächen dürfen bei der Berechnung der Grundflächen hinzugerechnet werden.

Die Geschossflächenzahl beträgt mit einem Wert von maximal 0,8 ebenfalls der Vorgabe der Baunutzungsverordnung.

Im Plangebiet befindet sich ein Spiel- und Bolzplatz der Gemeinde Sandhausen, welcher in der vorhandenen Ausformung seit vielen Jahren an diesem Standort in Betrieb ist. Diese Einrichtung soll nunmehr durch die Bauleitplanung dauerhaft gesichert werden.

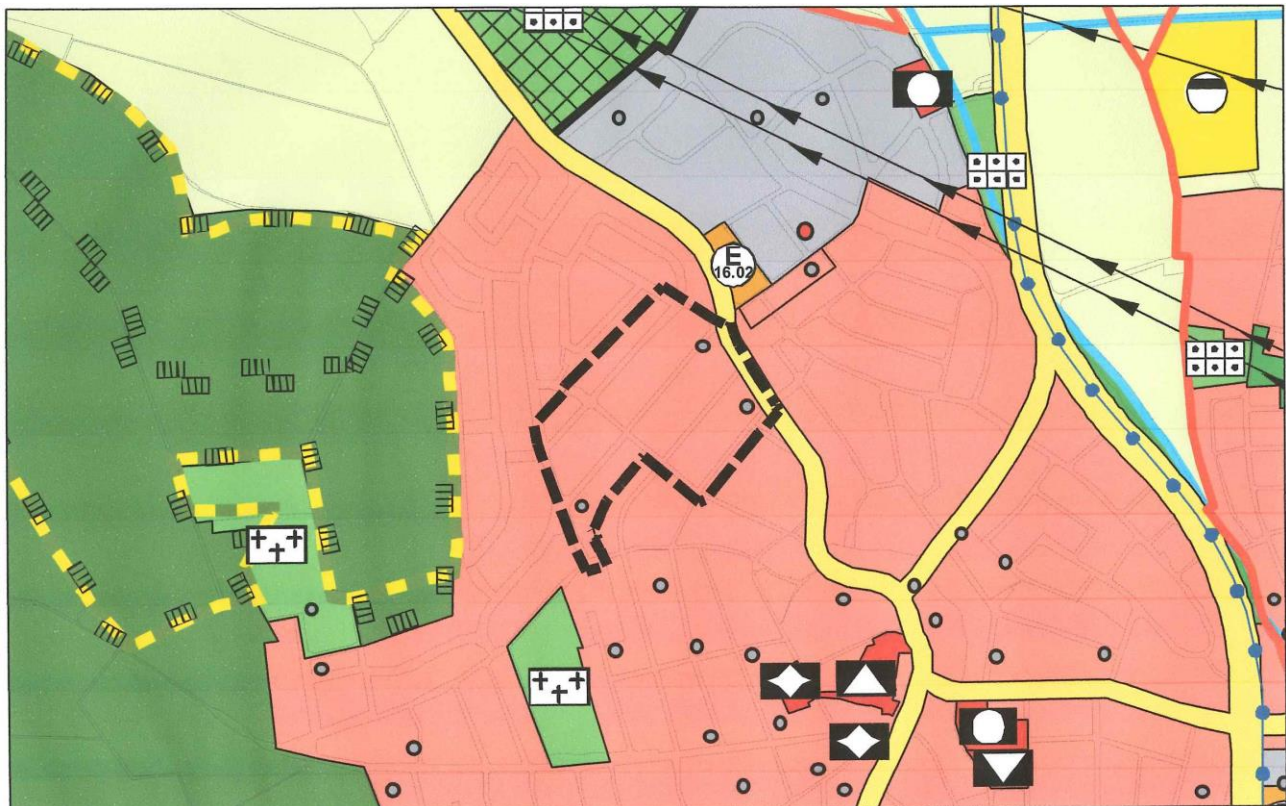
Die Benutzung ist beschränkt auf die Altersgruppe bis zu 12 Jahre.

Eine Besonderheit ergibt sich für das Grundstück Hauptstraße 167. Auf die Ausführungen Seiten 15 wird verwiesen.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Einfügung in die überregionale Planung

Die vorstehende Bauleitplanung ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Der überplante Bereich ist auch in der vorbereitenden Bauleitplanung als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan erfüllt, wenn auch in kleinerem Umfang, überregionale Planungsziele, indem die vorhandenen Flächen zukünftig intensiver in Anspruch genommen werden können.



Gerade in Zeiten knapp werdenden Baulandes müssen vorhandene Innerortsflächen intensiver nutzbar sein. Dies ist auch ökologisch sinnvoll, denn hierdurch werden weniger Grün- und landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen als bei Ausweisung separater Baugebiete.

Die Gemeinde Sandhausen beschreitet diesen Weg seit Mitte der 1980er Jahre durch Anpassung alter Bebauungspläne bzw. Erlass neuer Bebauungspläne für den bislang unbeplanten Innenbereich.

7. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nicht als beschleunigtes Verfahren durchgeführt sondern vielmehr nach dem Verfahren im Rahmen der §§ 4 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB.

8. Erschließung

Die im Plangebiet ausgewiesenen Flächen sind in vollem Umfang durch öffentliche Straßen erschlossen, so dass für die Gemeinde Sandhausen keine zusätzlichen Kosten für die Erschließung entstehen werden.

Die Zufahrten zu rückwärtigen Gebäuden müssen durch die Grundstückseigentümer hergestellt und rechtlich gesichert werden.

9. Versorgung

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

10. Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen

PKW-Stellplätze sind in der erforderlichen Anzahl auf den privaten Baugrundstücken anzuordnen, jedoch nur auf den Flächen, die im Bebauungsplan als „Bauflächen“ ausgewiesen wurden.

Garagen sollen, unter Einhaltung der oben genannten Vorgaben, auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sein. Sie sind auf dem Baugrundstück, unter Berücksichtigung eines Stauraumes von 5,0 m, bei einer Parallelstellung mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, zu errichten.

Überdachte Stellplätze (Carports) sollen ebenfalls auf dem Baugrundstück, innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, zulässig sein. Eine gleichlautende Aussage gilt für überdachte Fahrradabstellplätze.

11. Naturschutzrechtliche und umweltschützende Belange/ Begründung

Die zusätzlichen Überbaumöglichkeiten in Form einer Nachverdichtung bringen eine weitere Versiegelung von Boden mit sich. Diese ist jedoch nicht als „erheblich“ zu bezeichnen, da die zulässige Grundflächenzahl auf 0,4 begrenzt ist.

Anzumerken ist, dass die zusätzliche Versiegelung mit Gebäuden auch bereits überwiegend ohne diese Bauleitplanung im Rahmen des § 34 BauGB möglich gewesen wäre

Gemäß Ziffer 7 der schriftlichen Festsetzungen sind private Grünflächen als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Versiegelungen jeglicher Art sind ausgeschlossen. Einzige Ausnahme bilden Gerätehütten mit einem umbauten Raum von max. 20 Kubikmeter.

Im Bebauungsplan sind weiter Hinweise für den Umgang mit dem Schutzgut Boden enthalten.

Neu zu errichtende oder zu ersetzende Stellplätze müssen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. (Regelung in den örtlichen Bauvorschriften)

12. Umweltbericht

Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Wenngleich die vorstehende Bauleitplanung im Verfahren nach § 13a BauGB erlassen wird und daher gemäß § 13a Abs. 2 von einem Umweltbericht und einer Umweltprüfung abgesehen werden kann, so werden doch nachstehend die Auswirkungen der Bauleitplanung untersucht und dargelegt.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Diese Belange werden in der nachfolgenden Prüfung anhand folgender Schutzgüter untersucht:

- a) Menschen
- b) Boden
- c) Wasser
- d) Klima und Luft
- e) Landschaft und Siedlungsbild
- f) Tiere und Pflanzen
- g) Kulturgüter
- h) Sachgüter

a) Schutzgut Menschen

- a.1 Erholungsraum
- a.2 Lärmschutz
- a.3 Luftreinhaltung
- a.4 Schutz vor elektrischen Feldern

Bestand:

Der Planbereich besitzt eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Folgende Lärmquellen aus baulichen Anlagen sind vorhanden:

- Kfz-Werkstatt
- Spielplatz / Bolzplatz
- Straßenverkehr aus der Hauptstraße und Großen Ringstraße (beides stark belastete Straße)

Ansonsten sind keine, über die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung hinausgehende Belastungen vorhanden.

Immissionen durch den Straßenverkehr sind vorhanden, wie dies im gesamten Ortsbereich gegeben ist.

Das Mikroklima ist, wie im gesamten Gemarkungsbereich, aufgrund der Lage im Verdichtungsraum als belastet anzusehen.

Eine Belastung durch elektrische Felder ist nicht gegeben; über das Plangebiet verlaufen keine elektrischen Hochspannungsleitungen.

Änderung durch die Bauleitplanung:

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine nennenswerten zusätzlichen Lärmquellen. Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, sind das Wohnen störende, gewerbliche Nutzungen nicht zugelassen.

Die zusätzliche Lärmbelastung durch den Straßenverkehr ist im Verhältnis zum Bestand als „gering“ zu bezeichnen und kann bei einer Betrachtung vernachlässigt werden. Zusätzlicher Schwerlastverkehr ist aufgrund der Festsetzung der Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ nicht zu erwarten.

Nennenswerte zusätzliche Belastungen für das Mikroklima sind aufgrund der geringen zusätzlichen baulichen Möglichkeiten nicht gegeben.

Der Spielplatz/Bolzplatz wird durch die vorstehende Bauleitplanung gegenüber dem Bestand nicht verändert.

Eine Verringerung der Lärmbelastung ergibt sich durch die Beseitigung des gewerblichen Betriebes (Kfz-Werkstatt).

Bewertung:

Die Bauleitplanung bringt keine nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Menschen“. Teilweise, wie aufgezeigt, ergibt sich eine Entlastung. Unabhängig hiervon wird durch die Ausweisung von ausreichenden Ruhebereichen als zusammenhängende private Grünfläche den Interessen und Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes Rechnung getragen.

b) Schutzgut Boden*Bestand:*

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Vorhanden ist eine Wohnbebauung entlang der vier öffentlichen Straßen mit den zugehörigen Garagen bzw. PKW-Stellplätze. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich einige Wohngebäude, welche überwiegend durch eine Umnutzung ehemaliger Wirtschafts- und Nebengebäude entstanden sind.

Änderung durch die Bauleitplanung:

Bei der Neufestsetzung der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine weitere Einschränkung des Eingriffes in das Schutzgut „Boden“ erfolgt durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche und die hier ausgesprochene Beschränkung der Zulässigkeit baulicher Anlagen.

Bewertung

Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Schutzgut „Boden“ werden als nicht erheblich eingestuft. Auch dient die Planung der Vermeidung von neuen Baugebieten, welche aufgrund zugehöriger Erschließungsmaßnahmen deutlich mehr Fläche in Anspruch nehmen würde.

c) Schutzgut Wasser*Bestand:*

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt, wie der überwiegende Teil des bebauten Bereiches von Sandhausen, in der erweiterten Wasserschutzzone IIIb. Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt über das öffentliche Netz der Gemeinde Sandhausen.

Änderung durch die Bauleitplanung

Durch die Bauleitplanung treten für das Schutzgut Wasser keine Änderungen ein.

Bewertung:

Die Bauleitplanung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“.

d) Schutzgut Klima und Luft

Bestand:

Wie bereits unter Ziffer 1 aufgezeigt, ist das Schutzgut „Klima und Luft“ aufgrund der Lage Sandhausens im Verdichtungsraum stark belastet.

Änderung durch die Bauleitplanung:

Die Bebauungsplanfestsetzungen bieten zusätzliche Baumöglichkeiten, welche insgesamt gesehen bei der Betrachtung des Schutzgutes „Klima und Luft“ vernachlässigt werden können.

Bewertung:

Durch die Bauleitplanung treten für das Schutzgut „Klima und Luft“ keine nennenswerten Änderungen ein.

e) Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild

Bestand:

Das Plangebiet ist vollständig von einer Wohnbebauung umgeben so dass das Landschaftsbild von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen ist.

Da die Bebauungen auf Teilflächen des Geltungsbereiches in Ansätzen einen historischen Hintergrund haben, tragen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu bei, die typische Charakteristik des Siedlungsbildes von Sandhausen zu erhalten.

Änderung durch die Bauleitplanung:

Die Festsetzungen der Bauleitplanung haben keine negativen Auswirkungen für das Landschafts- und Siedlungsbild zur Folge.

Durch die Beseitigung des gewerblich genutzten Anwesens an markanter Stelle und die hier vorgesehene Neubebauung entsteht vielmehr eine positive Veränderung der Struktur.

Durch die vorgesehene Festsetzung von Baulinien bleibt das Charakteristische der innerörtlichen Quartiere in Form einer engen räumlichen Begrenzung des Straßenraumes erhalten.

Ergänzende Vorgaben zum Schutz der historisch gewachsenen Bausubstanz formulieren die Örtlichen Bauvorschriften, die parallel zum Bebauungsplan aufgestellt werden.

Bewertung:

Die Bauleitplanung hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschafts- und Siedlungsbild“.

f) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand:

Das Plangebiet weist keine nennenswerten schützenswerten Vegetationsbestände auf. Lediglich vereinzelte Baumpflanzungen und Grünbestände auf den privaten Grundstücken sind vorhanden.

Das Vorkommen von geschützten Tierarten ist nicht bekannt.

Änderung durch die Bauleitplanung:

Durch die Bauleitplanung kann es zum Entfernen einzelner Baum- oder Strauchbestände kommen. Nachdem diese Bestände, wie aufgeführt, keinen nennenswerten Umfang und keine Wertigkeit aufweisen, gilt diese Aussage auch für das mögliche Entfernen von Pflanzen.

Es ist darauf zu verweisen, dass das neu geschaffene Planungsrecht dazu beitragen soll, die Lebensqualität in diesen innerörtlichen Quartieren zu stärken.

Damit einhergehen wird auch die Ausgestaltung privater Garten- und Freiflächen, welches in der Regel auch zu einer ergänzenden Wertigkeit für die Pflanzen- und Tierwelt führen wird.

Bezüglich des Artenschutzes wird auf Ziffer 13 dieser Begründung verwiesen.

Bewertung:

Die Bauleitplanung hat keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“.

g) Schutzgut Kulturgüter

Bestand:

Im Plangebiet sind Kulturgüter (denkmalgeschützte Gebäude) nicht vorhanden.

Änderung durch die Bauleitplanung:

Es treten keine Veränderungen auf.

Bewertung:

Das Schutzgut „Kulturgüter“ ist durch die Bebauungsplanung nicht berührt.

h) Schutzgut Sachgüter

Bestand:

Im Plangebiet sind schützenswerte Sachgüter nicht vorhanden.

Änderung durch die Bauleitplanung:

Es treten keine Veränderungen auf.

Bewertung:

Das Schutzgut „Sachgüter“ ist durch die Bebauungsplanung nicht berührt.

Zusammenfassung

Durch die vorstehende Bauleitplanung entstehen keine nennenswerten oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und die betroffenen Schutzgüter.

Ausgleichskonzeption

Unabhängig von den als geringfügig beschriebenen Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter ist dennoch zu überprüfen, ob und in wie weit gegebene Eingriffe vermieden oder ausgeglichen werden können.

Im vorliegenden Fall ist eine vollständige Vermeidung nicht möglich, da das Ziel des Bebauungsplanes die Ausbildung innerörtlicher Wohngebietsflächen im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist. Diese potentiellen Eingriffe werden jedoch bei weitem kompensiert durch die damit in Verbindung zu bringende Vermeidung von Eingriffen, die ansonsten bei einer Erschließung eines Neubaugebietes in den Randbereichen der Gemeinde entstehen würden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Theodor-Heuss-Straße/Bunsenstrasse“ soll dazu beitragen, in der Gemeinde Sandhausen die innerörtliche Entwicklung zu stärken und damit den Bedarf an neuen Bauflächen im Außenbereich zu reduzieren.

Das Ergebnis einer ganzheitlichen Betrachtung verdeutlicht, dass die Reaktivierung ungenutzter Flächen eine deutliche Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter gegenüber der Erschließung neuer Bauflächen im Außenbereich darstellt.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens werden darüber hinaus folgende Minimierungsmaßnahmen formuliert:

- Ausweisung von Teilflächen als „private Grünflächen“, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind
- Aufnahme einer Festsetzung in die Örtlichen Bauvorschriften, nach der bei einer Neuanlage von PKW-Stellplätzen, die in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten sind
- Aufnahme diverser Hinweise in den Bebauungsplan zu einem sachgerechten Umgang mit dem Schutzgut „Boden“

13. Artenschutzrechtliche Belange

Es liegen aktuell keine Erkenntnisse vor, dass im Bereich der Bauleitplanung geschützte Tierarten aufzufinden sind und ihre Habitate dort angelegt haben.

Zur Sicherung der Artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des Bundesnatur-schutzgesetzes ist in den schriftlichen Festsetzungen – Hinweise – geregelt, dass bei geplanten Eingriffen in die rückwärtigen Grundstücksbereiche die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 44, 45 Bundesnaturschutzgesetz) zu beachten sind.

Dies betrifft alle geplanten Eingriffe, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen bzw. Vegetation, Errichtung von Gebäuden und Durchführung von privaten Erschließungsmaßnahmen.

14. Altlasten

Entsprechend Erkenntnissen der Gemeinde Sandhausen befinden sich im Bereich der Bauleitplanung folgende Altlasten.

| Objekt-Nr. | Lage | Beschreibung |
|--|--|--|
| 00090 | Theodor-Heuss-Straße/ Große Ringstraße/ Hauptstraße | ehem. Kiesgrube im Bereich Theodor-Heuss-Straße/Große Ringstraße und Hauptstraße. Handlungsbedarf nach Kenntnisstand der Gemeinde: ----- |
| 03391 | Kisselgasse 23 | ehem. Mineralölhandel auf Grundstück Kisselgasse 23. Handlungsbedarf nach Kenntnisstand der Gemeinde: „B“ – Belassen zur Wiedervorlage. Derzeit keine Exposition. |
| <p>(<u>Anmerkung:</u> Für das Nachbargrundstück Kisselgasse liegt eine separate Untersuchung vor, welche als Ergebnis keine Hinweise auf eine Verunreinigung des Untergrundes durch Heizöl ermittelt hat.)</p> | | |
| 07326 | Hauptstraße 167 | Tankstelle und Kfz-Werkstatt auf Grundstück Hauptstraße 167. Die Bodenschutzbehörde teilt mit Erlass vom 20.04.2017 mit, dass ein Grundwasserschaden nachgewiesen wurde. Im Zuge des beantragten Abbruchs der baulichen Anlagen sind durch die Behörde |

Der Erlass der Bodenschutzbehörde sowie die hierin beschriebenen Maßnahmen sind Anlage zu dieser Begründung.

Das Areal darf, entsprechend den zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen, erst dann bebaut werden, wenn die betroffenen Behörden einer Freigabe zustimmen.

15. Bodenordnung

Die Grundstücke werden im Rahmen dieser Bauleitplanung weder in der Größe noch im Zuschnitt verändert. Die Durchführung einer Bodenordnung ist aus diesem Grunde nicht erforderlich.

16. Kosten und Finanzierung

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

Die innere Erschließung (Zufahrten zu rückwärtigen Gebäuden) erfolgt durch die Eigentümer bzw. Bauherren, so daß für die Gemeinde keine Kosten entstehen.

17. Flächenzusammenstellung

a) gesamter Planbereich

| | |
|--|-----------------------|
| ▪ Fläche des Plangebietes insgesamt | 84.800 m ² |
| ▪ Straßen- und Wegflächen | 13.000 m ² |
| ▪ Spiel- und Bolzplatzflächen | 2.500 m ² |
| ▪ Wohnbauflächen | 59.900 m ² |
| ▪ private Grünflächen | 9.400 m ² |
| ▪ maximal überbaubar (40 %) (abzüglich nicht überbaubarer privater Grünflächen) | 27.700 m ² |
| ▪ nicht überbaubare Wohnbauflächen | 32.200 m ² |

b) Teilbereich vorhandener Bebauungsplan Theodor-Heuss-Straße/Bunsenstrasse

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| ▪ Fläche des Plangebietes insgesamt | 39.700 m ² |
| ▪ Straßen- und Wegflächen | 3.600 m ² |
| ▪ Wohnbauflächen | 36.100 m ² |
| ▪ maximal überbaubare Fläche (40 %) | 14.440 m ² |
| ▪ nicht überbaubare Fläche | 21.660 m ² |

c) neu überplante Fläche

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| ▪ Fläche des Plangebietes insgesamt | 45.100 m ² |
| ▪ Straßen- und Wegflächen | 9.400 m ² |
| ▪ Spiel- und Bolzplatzflächen | 2.500 m ² |
| ▪ Wohnbauflächen | 23.800 m ² |
| ▪ private Grünflächen | 9.400 m ² |
| ▪ maximal überbaubar (40 %) | 13.260 m ² |
| ▪ nicht überbaubare Fläche | 10.540 m ² |

Sandhausen, den 4. Mai 2017

Kletti
Bürgermeister

Michael Schirok
Ortsbaumeister