

## **Bebauungsplan „südliche Hardtstraße“**

### **B e g r ü n d u n g**

#### Inhaltsverzeichnis

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

## **1. Allgemeines / Gebietsabgrenzung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen hat in der Sitzung vom 01.03.2011 beschlossen, für den Bereich des Flurstückes Nr. 2615/82 einen Bebauungsplan aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren hierüber einzuleiten.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,29 ha zwischen der Hardtstraße, Weidenäckerweg, Alter Postweg und Lattweg.

## **2. Bedarf/Erfordernis der Bauleitplanung**

Aufgrund der auch in Sandhausen angespannten Situation auf dem Boden- und Wohnungsmarkt sowie der in den vergangenen Jahren stark nach oben entwickelten Bodenpreise, ist beabsichtigt, hier die frei werden Flächen dem Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

In sich immer mehr verstärkendem Maß besteht das Interesse, ausreichend große Grundstücke im Innerortsbereich zusätzlich für den Wohnungsbau zu nutzen.

Zur Realisierung der projektierten Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern liegt es im Interesse der Gemeinde Sandhausen, für eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung hier einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufzustellen.

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

## **3. Derzeitige bauliche Nutzung**

Auf Flst.Nr. 2615/82 befindet sich ein Gewerbekomplex als 3-geschossiger Flachdachbau entlang der Hardtstraße und Nebengebäuden entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Liegenschaft wurde zwischen ca. 1953 und 1985 von einer pharmazeutischen Großhandlung und später durch unterschiedliche Gewerbetreibende genutzt. Neben den Lagerflächen befindet sich hier eine Betriebstankstelle mit Zweikammer-Erdtank.

Die umliegende Bebauung ist von Wohngebäuden, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern, aber auch größeren Gebäuden des Geschosswohnungsbaus geprägt.

## **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, rechtliche Verhältnisse**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Die vorliegende Bauleitplanung ist daher aus der Flächennutzungsplanung heraus entwickelt.

Das Plangebiet ist, ebenso wie der umliegende Bereich, bisher nicht in einem Bebauungsplan planungsrechtlich erfasst.

## 5. Neue vorgesehene bauliche Nutzung

Nach Abbruch des vorhandenen Gewerbekomplexes ist der Bau von ca. 13 Einfamilienhäusern als freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und als Reihenhäuser in mehreren Baugruppen geplant. Die geplante Wohnbebauung ist mit der Gartenseite nach Süden hin orientiert.

Das Plangebiet ist in Hinblick auf seine vorhandene Nachbarbebauung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen, wobei hier aufgrund der Wohndichte alle Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen werden sollen.

Die Festlegung der geplanten Gebäudekubatur erfolgt über Festsetzungen der max. zulässigen Trauf- und Firsthöhe. Die festgelegten Höhen erlauben eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise.

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgelegt. Diese wird als offene Bauweise – für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen – jedoch mit einer max. zulässigen Gebäudelänge von max. 20 m zur Strukturierung des großen Baufensters definiert.

Beabsichtigt sind zur Zeit 2 freistehende Einzelhäuser, 8 Doppelhaushälften und eine Reihenhauseinheit mit 3 Wohneinheiten. Um jedoch auf eventl. Wünsche im Zuge des Verkaufs besser eingehen zu können, wurden jedoch keine detaillierten Festsetzungen für die Bauweise getroffen. Der aktuelle Planungsstand der geplanten Bebauung wurde einschließlich der neuen Grenzverläufe zur Info dargestellt und kann sich im Rahmen des Planverfahrens noch ändern.

Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4, sodass massive Überbauungen und daraus resultierende erhebliche Bodenversiegelungen ausgeschlossen sind. Auf eine Festlegung von Geschosshöhen und der Geschossflächenzahl wurde verzichtet, da durch die Festlegung konkreter maximal zulässiger Sockel-, Trauf- und Firsthöhen die geplanten Gebäudedimensionen festgeschrieben werden.

Die festgelegten Trauf- und Firsthöhen entsprechen einer Bebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen in Abhängigkeit von der Dachform und fügen sich in die umliegende Bebauung ein.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

## 6. Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt durch eine 3,50 m breite Straße als „Privatstraße“ und ein Fußweg entlang der nördlichen Grenze.

Die komplette Erschließung ist Aufgabe des Bauträgers, so dass für die Gemeinde keine Kosten für die Erschließung entstehen.

## 7. Versorgung / Entsorgung

Das Gebiet wird über bestehende Gas-, Strom-, Telekom-, Wasser- und Abwasserleitungen vers- bzw. entsorgt.

## 8. Anordnung von Garagen und Stellplätzen / Gemeinschaftsanlagen

Entlang der Hardtstraße sind Flächen zwischen Straße und Baugrenze für Garagen und Carports ausgewiesen. Zusätzlich sieht die aktuelle Planung Stellplätze bzw. Garagen in unmittelbarer Nähe zum Gebäude vor.

Außerdem wurden im Bereich der Hardtstraße Flächen für die Aufstellung von Mülltonnen zur Leerung ausgewiesen.

## 9. Naturschutzrechtliche und umweltschützende Belange/ Begrünung

In nachfolgender Tabelle werden der frühere Versiegelungsgrad mit der Planung gegenübergestellt:

	Bestand / vorher		Planung	
versiegelt (100 %)				
Erschließungswege			298 m <sup>2</sup>	10%
Gebäude	1150 m <sup>2</sup>	39%	802 m <sup>2</sup>	27%
Befestigungen	675 m <sup>2</sup>	23%		
Terrassen			118 m <sup>2</sup>	4%
Zugangswege (wasserdurchl.)			32 m <sup>2</sup>	1%
Stellplätze (wasserdurchl.)			266 m <sup>2</sup>	9%
Garagen / Carports			211 m <sup>2</sup>	7%
<b>Zwischensumme</b>	<b>1825 m<sup>2</sup></b>	<b>61%</b>	<b>1727 m<sup>2</sup></b>	<b>58%</b>
unversiegelt				
Grünfläche und Hausgärten	1158 m <sup>2</sup>	39%	1256 m <sup>2</sup>	42%
<b>Summe</b>	<b>2983 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>2983 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Die zusätzlichen Überbaumöglichkeiten bringen eine weitere Versiegelung von Boden mit sich. Diese ist allerdings nicht als erheblich zu bezeichnen, nachdem die zulässige Grundflächenzahl auf 0,4 in Verbindung mit maximalen Gebäudeaußenmaßen begrenzt ist. Vielmehr findet auch eine spürbare Entsiegelung im Plangebiet statt, denn das Areal ist aktuell erheblich versiegelt.

Im Hinblick auf ökologische Belange werden für den Planbereich folgende Ausgleichsmaßnahmen getroffen: (Festsetzungen in den „Örtlichen Bauvorschriften“ zu diesem Bebauungsplan)

- a) Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen;
- b) Neue KFZ-Stellplätze bzw. wiederherzustellende Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.
- c) Empfehlung zur Begrünung von Flachdächern bei Gebäuden, Garagen, Carports und sonstigen Bauteilen, bei welchen Flachdächer zulässig sind.

## 10. Prüfung der Umweltbelange

### Allgemeines

Wenngleich im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB ein ausdrücklicher Umweltbericht nicht erforderlich ist, werden doch die Umweltbelange nachstehend gewürdigt und geprüft.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird 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 der Begründung.

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

Diese Belange werden in der nachfolgenden Umweltprüfung 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 geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Folgende Lärmquellen sind im Plangebiet und in der direkten Umgebung vorhanden:

#### - Öffentliche Straßen:

Hardtstraße, Lattweg, Alter Postweg und Weidenäckerweg.

Direkt betroffen ist das Areal nur durch die Hardtstraße, von den übrigen genannten Straßen besteht eine Abschirmung durch Wohnbebauung.

Die Hardtstraße ist eine Ortsstraße, welche in dem in Sandhausen üblichen Maße frequentiert ist. Überdurchschnittliche Lärmbelästigungen durch Straßenverkehr sind nicht gegeben.

#### - Sonstige Lärmquellen

Sonstige Lärmquellen sind nach Kenntnisstand der Gemeinde Sandhausen nicht vorhanden. Das Areal ist weitgehend von Wohnbebauung umgeben. Gewerbliche Nutzungen in nennenswertem Umfang sind nicht vorhanden.

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. Der zusätzliche Straßenverkehr durch die Bewohner des Plangebietes ist als nicht erheblich zu bezeichnen.

Zusätzlicher Schwerlastverkehr ist aufgrund der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ nicht zu erwarten.

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

#### Bewertung:

Die Bauleitplanung bringt keine nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Menschen“.

### **b) Schutzgut Boden**

#### Bestand:

Das Plangebiet ist bereits bebaut. (Gewerblich genutztes Gebäude, derzeit nicht mehr in Betrieb)  
Das Areal ist in erheblichem Maße versiegelt, wie es bei gewerblichen Grundstücken in der Regel gegeben ist.

#### Änderung durch die Bauleitplanung:

Bei der Neufestsetzung der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Außerdem werden grünordnerische Maßnahmen getroffen.

#### Bewertung:

Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Schutzgut „Boden“ werden als nicht erheblich eingestuft. Es ist eher eine Entlastung gegeben, nachdem das gewerblich genutzte Gebäude entfernt wird und, wie aufgeführt, grünordnerische Maßnahmen angeordnet werden.

### **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 als geringfügig anzusehen sind.

#### 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 Wohnbebauung umgeben. Aufgrund der Lage besteht keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

#### Änderung durch die Bauleitplanung:

Durch die Bauleitplanung treten keine negativen Änderungen ein. Vielmehr ist eine positive Entwicklung des Landschafts- und Siedlungsbildes gegeben, denn die neue Bebauung fügt sich erheblich besser in die Umgebung ein als die bisherige.

#### Bewertung:

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

## **f) Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### Bestand:

Das Plangebiet weist nach Kenntnisstand der Gemeinde keine Vegetationsbestände auf.

### Änderung durch die Bauleitplanung:

Durch die Bauleitplanung kommt es zu einer Aufwertung des Schutzgutes, denn die grünordnerischen Maßnahmen, einschließlich Pflanzgebot, kann es zu Entfernungen vereinzelter Baum- oder Pflanzbestände kommen. Nachdem diese Bestände, wie aufgeführt, ohnehin nicht nennenswerten Umfanges sind, kann dies auch für die Entfernung von Pflanzungen angenommen werden.

### Bewertung:

Die Bauleitplanung hat positive 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 negativen Auswirkungen auf die Umwelt und die betroffenen Schutzgüter.

Wie ausgeführt, entstehen in Teilbereichen der abgeprüften Schutzgüter, positive Entwicklungen.

## **Ausgleichskonzeption**

Unabhängig von der beschriebenen geringfügigen Auswirkung auf die Umwelt ist dennoch zu überprüfen, ob und in wie weit gegebene Eingriffe vermieden oder ausgeglichen werden können.

Oberste Priorität hat die Vermeidung.

Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, muss die Beeinträchtigung so gering wie möglich gehalten werden.

Eine völlige Vermeidung ist jedoch nicht möglich, da die Bauleitplanung erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist. (vgl. Seite 1 Ziffer 2.2 dieser Begründung). Weiter erfolgt durch diese Bauleitplanung ein Beitrag zur Vermeidung von Neubaugebieten und der damit verbundenen deutlich höheren Eingriffe in Landschaft und Natur.

## **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen werden im Rahmen dieser Bauleitplanung getroffen:

- Verpflichtung zur Vermeidung von Bodenverdichtungen (Ziffer 1.9 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)
- Verpflichtung zum getrennten Ausbau von Mutterboden und Unterboden (Ziffer 1.9 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)
- Verpflichtung zur Herstellung bzw. Wiederherstellung von KFZ-Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise (Ziffer 4 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan)
- Verpflichtung zur Begrünung bzw. gärtnerischen Anlage aller nicht überbauten Grundstücksflächen, ausgenommen Gebäude, Zugänge, Zufahrten, Stellplätze (Ziffer 3 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan)

## **11. Altlasten**

Die im Auftrag des Rhein-Neckar-Kreises durchgeführte Altlastenerhebung hat ergeben, dass sich keine Altlasten im Geltungsbereich der vorstehenden Bauleitplanung befinden.

## 12. Lärmschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wohngebietes mit Wohnstraßen..

Besondere Lärmschutzmaßnahmen sind für die Verwirklichung des Planungsvorhabens nicht erforderlich. Flächendeckend wird Lärmpegelbereich II empfohlen.

## 13. Bodenordnung

Die Aufteilung der Reihenhaushausgrundstücke soll nach Angaben des Bauträgers zum Teil durch Realteilung, aber auch mittels Sondereigentum und Nutzungsrechten erfolgen

Die Durchführung einer Bodenordnung ist aus diesem Grunde nicht erforderlich.

## 14. Kosten und Finanzierung

Die Innere Erschließung durch Wohnwege erfolgt durch den Bauträger, sodass für die Gemeinde Sandhausen hier keine Kosten entstehen.

Sandhausen, den 02.05.2011



Kletti  
Bürgermeister



Michael Schirok  
Ortsbaumeister