

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan "Alter Sportplatz" in Sinsheim

1. Umschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich schließt folgende Flurstücke ein:

Flst.-Nr. 14990,(Feldweg entlang des Rohrbachs)

14991,(Sportplatz mit Clubhaus) 14992,(Spielplatz) und

4524,(Bruchstrasse)

2. Erfordernis der Planaufstellung

Nachdem in Sinsheim nur noch eine beschränkte Anzahl von unbebauten Grundstücken zur Verfügung steht, andererseits aber eine gestiegene Nachfrage nach Wohnraum besteht, hat sich der Gemeinderat der Stadt Sinsheim entschlossen, weitere geeignete Grundstücke zu erschließen, um dieser akuten Bauplatznachfrage gerecht zu werden.

Hierfür bietet sich das Gelände des "Alten Sportplatzes" in Sinsheim an.

Dieser vorhandene Sportplatz liegt auf der Gemarkung Sinsheim und ist umgeben von bereits bebauten Wohngebieten des Ortsteils Rohrbach. Er beeinträchtigt die Bewohner in ihren Lebensgewohnheiten und Lebensqualitäten, insbesondere bei den vielen Sportveranstaltungen in den Sommermonaten.

Zu nennen sind hier vor Allem die Geräuschemissionen und Verkehrsbeeinträchtigungen durch zugeparkte Straßen und durch das An- und Abfahren der Besucher der Sportveranstaltungen.

Hier war ein Nutzungskonflikt vorhanden, der nur durch eine Verlegung dieses Sportplatzes behoben werden konnte.

Aus diesen vorgenannten Gründen ist es begrüßenswert, dass für die Sporttreibenden in einiger Entfernung dieses vorhandenen Sportplatzes eine neue Sportanlage errichtet wurde.

Dadurch wird es möglich, das entfallende Sportplatzgelände umzunutzen und hierauf ein Wohnbaugebiet zu planen.

Gleichzeitig entsteht dadurch eine wünschenswerte Arrondierung der angrenzenden Siedlungskörper.

Um diesen Bereich einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung, insbesondere in Art und Maß der Nutzung, zuzuführen und eine städtebaulich wünschenswerte Bodenordnung zu ermöglichen, ist die planungsrechtliche Regelung und somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim hat mit Beschluss vom 05.04.2005 der Aufstellung des Bebauungsplans "Alter Sportplatz" zugestimmt.

3. Rechtliche Grundlage

Sowohl der Regionalplan als auch die Fortschreibung des Flächennutzungsplans weisen das Plangebiet „Alter Sportplatz“ als Siedlungsbereich für Wohnen aus.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird auf § 8 BauGB verwiesen. (Parallelverfahren)

4. Städtebauliche Erläuterung

4.1 Lage und Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet "Alter Sportplatz" liegt in der Talebene des Rohrbachs nördlich des Ortskerns von Rohrbach.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an den vorhandenen Regenwasser-rückhaltedamm an.

Im Osten verläuft der Planbereich entlang der Ostgrenze der Bruchstrasse, im Süden wird das Plangebiet von der Theodor-Heuss-Strasse begrenzt.

Im Westen bildet der Rohrbach eine natürliche Abgrenzung.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 2,7 ha.

In diesem Plangebiet befindet sich z. Zt. noch ein Sportplatz und ein Bolzplatz, sowie das ehemalige Clubhaus das zwischenzeitlich als Tagesstätte für Senioren genutzt wird, und ein öffentlicher Parkplatz.

Die an das Plangebiet angrenzenden Baugebiete sind vollständig erschlossen.

Hierbei handelt es sich durchweg um eine 2-geschossige Bebauung in Form einer offenen Bauweise.

Im Planungsgebiet selbst sind die Erschließungsanlagen noch herzustellen.

Der Baugrund besteht aus Mutterboden mit darunter liegenden Schwemmböden und Lösslehmschichten.

Im Bereich des Sportplatzes ist mit einer vorhandenen Flächendrainage zu rechnen.

4.2 Konzeption

Im Planungsgebiet sind 22 neue Baugrundstücke mit einer Mindestfläche von 430 qm ausgewiesen, die mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise bebaut werden können. Ein weiteres Grundstück ist bereits mit dem ehemaligen Clubhaus (teilweise) bebaut.

In verkehrlicher Hinsicht wird das neue Planungsgebiet einmal an der Bruchstrasse und einmal an der Theodor-Heuss-Straße angeschlossen.

Das Baugebiet selbst wird mittels einer 6 m breiten Erschließungsstrasse erschlossen.

Die Erschließungsstrasse wird beiderseits bebaut.

Für die Teilstrecke in der Bruchstrasse zwischen der Einmündung der Erschließungsstrasse und der Theodor-Heuß-Strasse wird wegen des dort vorhandenen Baumbestandes und wegen der vorhandenen Höhenunterschiede zwischen Bruchstrasse und Baugelände ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Im nördlichen Teilbereich der Bruchstrasse werden 4 Grundstücke direkt von der Bruchstraße aus erschlossen.

Wegen des geplanten Anschlusses der Erschließungsstrasse an die Theodor-Heuss-Straße entfällt ein Teil der dort vorhandenen, öffentlichen Parkplätze.

Es bleiben noch 10 öffentliche Stellplätze bestehen, die im Plan festgeschrieben werden.

Der Bereich zwischen der geplanten Bebauung und dem Rohrbach wird als öffentliche Grünfläche angelegt.

Entlang der Theodor-Heuss-Strasse wird zur Anpassung an die Nachbarbebauung ein Mischgebiet "MI" mit einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,40$ festgesetzt.

Für die Bebauung des übrigen Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet "WA" mit zulässigen Grundflächenzahlen von $GRZ = 0,30$ vorgesehen.

Im Plangebiet sind zwei Sportplätze (Fußballplätze) vorhanden, wovon der nördlich liegende Platz ca. 1,20 m höher liegt als der südlich liegende Platz.

Ansonsten weist die Topographie des Plangebietes keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.

Aus diesem Grund werden die max. Traufhöhen bei möglicher Einzel- und Doppelhausbebauung auf 6 m über den Oberkanten der neuen Erschließungsstrassen, gemessen in Grundstücksmitte, festgesetzt.

Die Firsthöhen ergeben sich dann aus der zulässigen Dachneigung.

Für zwei im Plan bezeichnete Grundstücke mit geplanter Einzelhausbebauung und Pultdachüberdachung wird eine Firsthöhe bis max. 9,00 m zugelassen.

Bei Eckgrundstücken wird die Straßenseite, von der aus das jeweilige Grundstück erschlossen wird, zur Bemessung herangezogen.

Um die optimale Ausrichtung der Gebäude für eine Energiegewinnung durch Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zu ermöglichen, werden keine Firststrichungen vorgeschrieben.

Mit dem vorgesehenen Planungskonzept wird die neue Siedlungsstruktur der Bebauung der angrenzenden Gebiete angepasst.

Gleichzeitig wird durch die bei der offenen Bauweise entstehenden seitlichen Grenzabstände eine gewisse Durchgrünung ermöglicht.

Im Übrigen sind im Westen und Norden des Plangebietes umfangreiche Grün- und Ausgleichsanlagen vorgesehen, die durch die Anlage von fußläufigen Wegen einen parkähnlichen Charakter bewirken.

Wesentliche Ziele der Bebauungsplanbearbeitung sind neben der Arrondierung und geordneten Entwicklung des Gebietes die städtebauliche Gestaltung und Sicherung der heute geltenden Qualitätsansprüche an Wohnen und Wohnumfeld.

4.3 Ver- und Entsorgung

Wie bereits erwähnt, sind im Plangebiet zwei Sportplätze vorhanden, wobei der nördliche Platz ca. 1,20 m höher liegt als der südliche.

Mit der Anlage der neuen Erschließungsstrasse wird dieser Höhenunterschied so ausgeglichen, dass ein gleichmäßiges Straßenlängsgefälle von Norden nach Süden entsteht. (ca. 1,00 %)

Aus diesem Grund bereitet die Entwässerung des Gebietes keine Schwierigkeiten.

Es ist vorgesehen, das gesamte Planungsgebiet mittels eines reinen Trennsystems zu entwässern.

Unter Beachtung des Regelwerks ATV-DVWK-M 153 wird das Regenwasser wie folgt behandelt:

Das auf Dächern und befestigten Straßenflächen anfallende Regenwasser wird in das herzustellende Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet und dort temporär gespeichert.

Während und nach dem Ende eines Regenwasserereignisses wird das gespeicherte Regenwasser ohne weitere Behandlung mittels einer Schieberdrosselung gemäß den Vorgaben aus dem AKP für Rohrbach dem Rohrbach als Vorfluter zugeleitet.

Unabhängig von dieser zentralen Wasserspeicherung sind auf den einzelnen Grundstücken Regenwasserzisternen herzustellen.

Bei Dachflächen bis zu 250 qm /Grundstück sind Regenwasserzisternen mit einem Nutzinhalt von min. 5 cbm herzustellen, bei Dachflächen über 250 qm muss der Nutzinhalt min. 10 cbm betragen.

Das in geringen Mengen anfallende Schmutzwasser wirkt sich auf mögliche Überlastungen im öffentlichen Rohrnetz nicht aus und wird deshalb direkt in das Kanalnetz eingeleitet.

Die erforderlichen Wasserversorgungsleitungen werden unter die Fahrbahnen der neuen Strassen eingelegt und an zwei Stellen am vorhandenen Wasserversorgungsnetz angeschlossen, so dass hier eine Ringleitung entsteht.

Auch die übrigen, für die Versorgung und Entsorgung erforderlich werdenden Leitungen werden in öffentliche Bereiche eingelegt.

Für die Entwässerung und für die Wasserversorgung sind entsprechende Entwürfe aufzustellen.

Die Leistungsfähigkeit der neuen Leitungen und der Stauräume ist nachzuweisen.

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Träger der Bauleitplanung haben gemäß § 9 NatSchG Ba.-Wü. Grünordnungspläne auszuarbeiten, um die Zielsetzungen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge gemäß § 7 Abs. 2 NatSchG näher darzustellen.

Dies gilt insbesondere für das geplante Baugebiet, dessen Realisierung nachhaltige Landschaftsveränderungen (§ 9 Abs. 1 LNatSchG) mit sich bringen wird und das Grünbestände enthält, die zur Sicherung der Leistungsfähigkeit eines ausgewogenen Naturhaushaltes (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 LNatSchG) zu schützen sind.

Nach § 21 BNatSchG in Verbindung mit § 1 a BauGB ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, sowie über entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden.

Als Grundlage hierzu dienen die Aussagen des Umweltberichts incl. Grünordnungsplan GOP vom 13. Oktober 2011, aufgestellt vom Büro Bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung. (siehe Anlage zu dieser Begründung).

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Osten des Planungsgebietes "Alter Sportplatz" liegt das Baugebiet "Hälde", das als Allgemeines Wohngebiet "WA" ausgewiesen und größtenteils bereits bebaut ist.

Westlich des Planungsgebietes befindet sich das Baugebiet "Renngrund". Hier ist der an das neue Planungsgebiet angrenzende Teilbereich als Mischgebiet "MI" ausgewiesen.

Im Süden des Planungsgebietes befindet sich neben bäuerlichen Betrieben auch ein Gewerbebetrieb.

Als Übergang und Ausgleich zwischen diesen vorhandenen Baugebietes und dem neu geplanten Wohngebiet wird im Bereich des vorhandenen Clubhauses ebenfalls ein Mischgebiet "MI" ausgewiesen.

Das gesamte restliche Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet "WA" ausgewiesen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Rechtsplan bestimmt über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, sowie durch die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen mittels Festlegung der maximalen Traufhöhen und der Dachneigungen, bei der zugelassenen Pultdachbebauung auch durch die maximale Firsthöhe.

Durch die Festsetzung der vorgenannten Werte wird eine Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung erreicht und eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

6.3 Bauweise

Im gesamten Planungsgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Diese entspricht dem Erscheinungsbild der umliegenden und an das Plangebiet angrenzenden Bebauung.

6.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Stadtteil Rohrbach ist geprägt durch seine gewachsene, ländliche Struktur. Auch die nach dem letzten Krieg entstandenen Siedlungsbauten bestehen überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern, die jedoch insgesamt ein harmonisches, städtebauliches Erscheinungsbild entstehen lassen. In geringem Maße sind jedoch auch Mehrfamilienhäuser vorhanden.

Das Ziel der neuen, städtebaulichen Planung muss es deshalb sein, dieses ortstypische Erscheinungsbild zu sichern und zu wahren und negative und unerwünschte Entwicklungen auszuschließen.

Um dieses Ziel zu erreichen, muss sich die neue Bebauung an der umliegenden Bebauung orientieren, d. h. die neuen Gebäude müssen sich deshalb auch größtmäßig der vorhandenen Bebauung anpassen.

Zur Durchsetzung dieses Zieles wird neben anderen Festsetzungen auch die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Gebäuden erforderlich.

Deshalb wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten bei Einzel- und Doppelhausbebauung auf 2, und bei Gebäuden mit zugelassener Pultdachbebauung auf 4 beschränkt.

7. Grünordnerische Festsetzungen, öffentliche Grünfläche, und Pflanzbindung

Im Grünordnungsplan vom 13. Oktober 2011 wurden Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen und in den Bebauungsplan als Ausgleichsfläche übernommen.

Der Eingriffsausgleich wird erreicht durch die grünordnerischen Festsetzungen im Baugebiet (Pflanzgebote), und durch naturnahe Umgestaltung des Bruchgrabens/ Rohrbachs.

Der Eingriffs-Ausgleich in Natur und Landschaft findet im Baugebiet statt.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere entsteht ein rechnerisches Kompensationsflächendefizit von 2144 qm.

Der Eingriff in die Bodenfunktionen kann nicht in vollem Umfang kompensiert werden, da keine bodenspezifischen Maßnahmen, wie Entsiegelungen oder Rekultivierungen durchgeführt werden können.

Folgende Vorschläge werden in den Rechtsplan als Festsetzungen übernommen:

7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

➤ Pflanzbindungen

- Erhalt der Kastanienreihe entlang der Bruchstrasse
- Erhalt der Erlenreihe am Bruchgraben
- Erhalt der Einzelbäume im nordwestlichen Planungsgebiet, ausgenommen sind die Bäume, die auf der Fläche der geplanten Sportanlagen (Bolzplatz) stehen
- Erhalt der Einzelbäume im Bereich der Stellplätze beim Clubhaus.

➤ Pflanzgebote

- Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und Sträuchergruppen
- Einzelpflanzgebote auf privaten Grundstücken
- öffentliche Grünflächen, Bepflanzung und Gestaltung

➤ Naturnahe Umgestaltung des Bruchgrabens/ Rohrbachs

- Verlagerung/ Neugestaltung und Öffnung des Bachlaufs
- Ausweisen und Entwickeln eines Gewässerrandstreifens
- Entwicklung eines bachbegleitenden Auwaldstreifens
- Entfernung bzw. Umbau eines Durchlasses

- Für die Umsetzung der naturnahen Umgestaltung des Bruchgrabens/ Rohrbachs ist in Anlehnung an die Darstellungen des Grünordnungsplanes eine separate Planung zu erstellen.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

- Für die Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Fußwegen sind nur wasserdurchlässige Beläge auf versickerungsfähigem Untergrund zulässig.
- Dachbegrünungen eignen sich, um Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes auszugleichen und sind deshalb zu begrüßen.
- Als Maßnahme zur Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen dient auch der Bau von Regenwassersammel-Zisternen auf jedem einzelnen Baugrundstück.

7.3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Gemäß Vorgaben durch die Landesbauordnung ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen.

Hierzu werden nachstehende Ausführungen gemacht:

Die Gesellschaft hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte verändert. Arbeitsstätten und Wohnbereiche liegen immer weiter auseinander. Damit soll insbesondere dem Ruhebedürfnis des Einzelnen in seiner Freizeit Rechnung getragen werden.

Die Erreichbarkeit von Arbeitsstätten, Bildungs-, Freizeit- und Kultureinrichtungen sollen zwar durch den Auf- und Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) gewährleistet werden. Die Entfernungen innerhalb des ländlichen Raumes sind jedoch oft so groß, dass der ÖPNV dem Anspruch auf schnelle Erreichbarkeiten nicht ausreichend gerecht werden kann.

Aus diesem Grund werden gerade im ländlichen Raum relativ viele Kraftfahrzeuge benötigt.

Hinzu kommt, dass in Familien mit Kindern sehr oft beide Ehepartner berufstätig sind und schon aus diesem Grund zwei Kraftfahrzeuge besitzen.

Mit der Volljährigkeit der Kinder steigt die Anzahl der Kraftfahrzeuge je Haushalt.

Mit der "Erstbebauung" der Grundstücke in Neubaugebieten wird erfahrungsgemäß nur der geforderte notwendige Stellplatz in Form einer Garage errichtet. Bestenfalls ist die Vorstellfläche als Stellplatz geeignet.

Mit der Erhöhung der Kfz-Anzahl werden üblicherweise keine weiteren baulichen Vorkehrungen auf dem Grundstück getroffen. Die zusätzlichen Kraftfahrzeuge parken im Straßenraum. Dies ist weder gestalterisch noch verkehrlich (Behinderung von Notfahrzeugen) erwünscht. Eine zusätzliche Verbreiterung des Straßenraums soll wegen der damit verbundenen zusätzlichen Versiegelung ebenfalls nicht realisiert werden.

Aus diesen vorgenannten Gründen hat sich der Gemeinderat der Stadt Sinsheim entschlossen, die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf 1,5 je Wohnung zu erhöhen.

Weitere ordnungsrechtliche Regelungen sind ergänzend notwendig, können aber mit vorliegender Satzung nicht getroffen werden.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um eine städtebaulich wirksame Ausbildung der durch den Geltungsbereich bestimmten Flächen zu ermöglichen und zu gewährleisten, bedarf es neben den notwendigen, planungsrechtlichen Festsetzungen auch örtlicher Bauvorschriften hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und der Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen.

Diese örtlichen Bauvorschriften tragen wesentlich zur Ausbildung eines homogenen und ausgewogenen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung etwaiger Fehlentwicklungen bei.

Deshalb werden nachstehende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Dachform, Dachneigung
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte
- Fassaden
- Werbeanlagen
- Stellplatzflächen und Zufahrten
- Außenanlagen
- Einfriedigungen

9. Flächenermittlung

Gesamtgröße des Plangebiets: ca. 2,691 ha = 100,0 %

Hierin sind enthalten:

- Allgemeines Wohngebiet mit 22 Grundstücken

ca. 1,119 ha = 41,58 %

(mittlere Grundstücksfläche = 509 qm)

Ausgleichsflächen als öffentliche Grünflächen

ca. 0,921 ha = 34,21 %

- Verkehrsfläche, neu

ca. 0,143 ha = 5,30 %

- Verkehrsfläche, vorhanden

ca. 0,281 ha = 10,45 %

- Verbindungswege in Grünflächen

ca. 0,053 ha = 1,95 %

- Fläche des Mischgebietes

ca. 0,120 ha = 4,46 %

- Fläche für öffentlichen Parkplatz

ca. 0,013 ha = 0,46 %

- Wasserflächen

ca. 0,043 ha = 1,58 %

2,691 ha = 100,00%

10. Bodenordnung

Für den Vollzug der Planung sind bodenordnende Maßnahmen auf gesetzlicher Grundlage erforderlich

11. Erschließungskosten

Für die Erschließung entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

11.1 Kanalisation

Schmutzwasser Kanalisation DN 300	180,00 m	500,00 €	90.000,00 €
Regenwasser Kanalisation	220,00 m	250,00 €	55.000,00 €
RRB	1,00 St.	30.000,00 €	30.000,00 €
sonstiges	1,00 psch.	10.000,00 €	10.000,00 €

Nettosumme	185.000,00 €
15% Baunebenkosten	27.750,00 €
Summe	212.750,00 €
19% Mehrwertsteuer	40.422,50 €
GESAMTSUMME	253.172,50 €

11.2 Wasserleitung

Wasserleitung	200,00 m	300,00 €	60.000,00 €
---------------	----------	----------	-------------

Nettosumme	60.000,00 €
15% Baunebenkosten	9.000,00 €
Summe	69.000,00 €
19% Mehrwertsteuer	13.110,00 €
GESAMTSUMME	82.110,00 €

11.3 Straßenbau

Straßenbau	1.800,00 m²	80,00 €	144.000,00 €
Grünflächengestaltung mit Wegen	9.600,00 m²	5,00 €	48.000,00 €
Straßenbeleuchtung	1,00 psch.	10.000,00 €	10.000,00 €
sonstiges	1,00 psch.	10.000,00 €	10.000,00 €
Umgestaltung des Rohrbachs	1,00 psch.	20.000,00 €	20.000,00 €

Nettosumme	232.000,00 €
15% Baunebenkosten	34.800,00 €
Summe	266.800,00 €
19% Mehrwertsteuer	50.692,00 €
GESAMTSUMME	317.492,00 €

12. Folgekosten

Durch den Bebauungsplan entstehen die üblichen Folgekosten für den Bau und die Unterhaltung von Verkehrsflächen, sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Sinsheim, den 3. Mai 2006
ergänzt, am 16. Oktober 2006
geändert, am 26. Februar 2007
geändert, am 1. September 2010
geändert, am 7. Juni 2011
geändert, am 30. Juni 2011
geändert, am 10. November 2011