Große Kreisstadt
Sinsheim
Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften
„Hettenberg I“, 2. Änderung“

Gemarkung Sinsheim-Steinsfurt

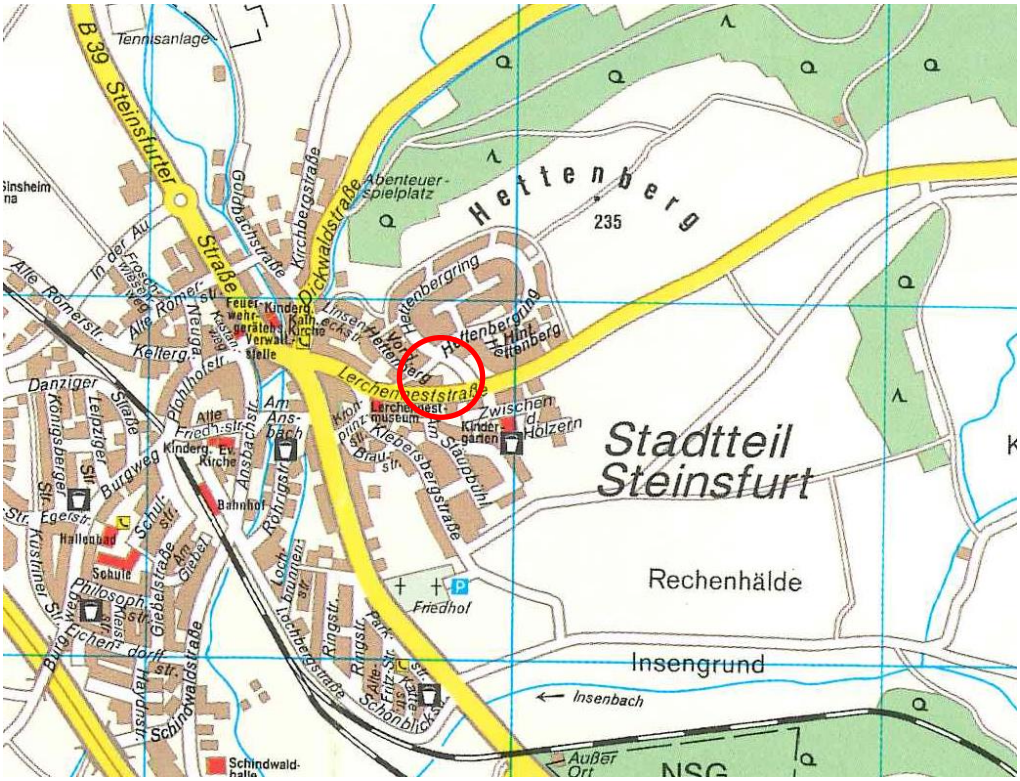
Begründung

Entwurf
Planstand: 20.02.2018

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

I. Lage des Baugebietes „Hettenberg“

Das Wohngebiet „Hettenberg“ liegt am östlichen Ortsrand des Stadtteiles Steinsfurt.
Die Hauptsammelstraße des Baugebietes ist der „Hettenbergring“, der angrenzend an den Änderungsbereich in die „Lerchenneststraße“ einmündet.



II. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Das Flurstück Nr. 6412 im Einmündungsbereich des „Hettenbergring“ in die „Lerchenneststraße“ (K4182) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ ausgewiesen.
Teile der Fläche präsentieren sich weitestgehend als ebenes Plateau, mit zum Teil sehr großen Höhenunterschieden zu den o. g. Straßenzügen sowie zu dem hieran westlich angrenzenden Flurstück Nr. 4407.

Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung ist die bauliche Nutzung einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 6412 im Sinne einer „innerörtlichen Nachverdichtung“.
Mit der Änderung des Bebauungsplanes können, unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse und der zu erhaltenden Vegetationsstrukturen, drei zusätzliche Bauplätze geschaffen werden.
Die Maßnahme entspricht den Vorgaben des § 1 a BauGB in dem die hier vorgesehene Nachverdichtung die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verringert.

III. Derzeitiges Planungsrecht

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hettenberg“ der Stadt Sinsheim wurde in den Jahren 1976 bis 1980 durchgeführt. Das Planwerk wurde am 05.09.1980 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt und im Anschluss hieran in Kraft gesetzt.
Die 1. Änderung erfolgte im Jahr 1981. Hiervon nicht betroffen waren die Grundzüge der Planung, so dass das damalige Änderungsverfahren auf der Grundlage des § 13 des BauGB durchgeführt werden konnte.

IV. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hettenberg I“ und den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBI. I. S. 2808), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. S. 1057), die Gemeindeverordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBI. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBI. S. 99, 100), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBI. S. 1991, 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I. S. 1057).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hettenberg I“ erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren.
Die Bebauungsplan-Änderung kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als „aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen entwickelt“ angesehen werden.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes werden für den Änderungsbereich auch „Örtliche Bauvorschriften“ aufgestellt.
Grundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBI.S. 416), geändert durch das Gesetz vom 11.11.2014 (GBI.S. 501).

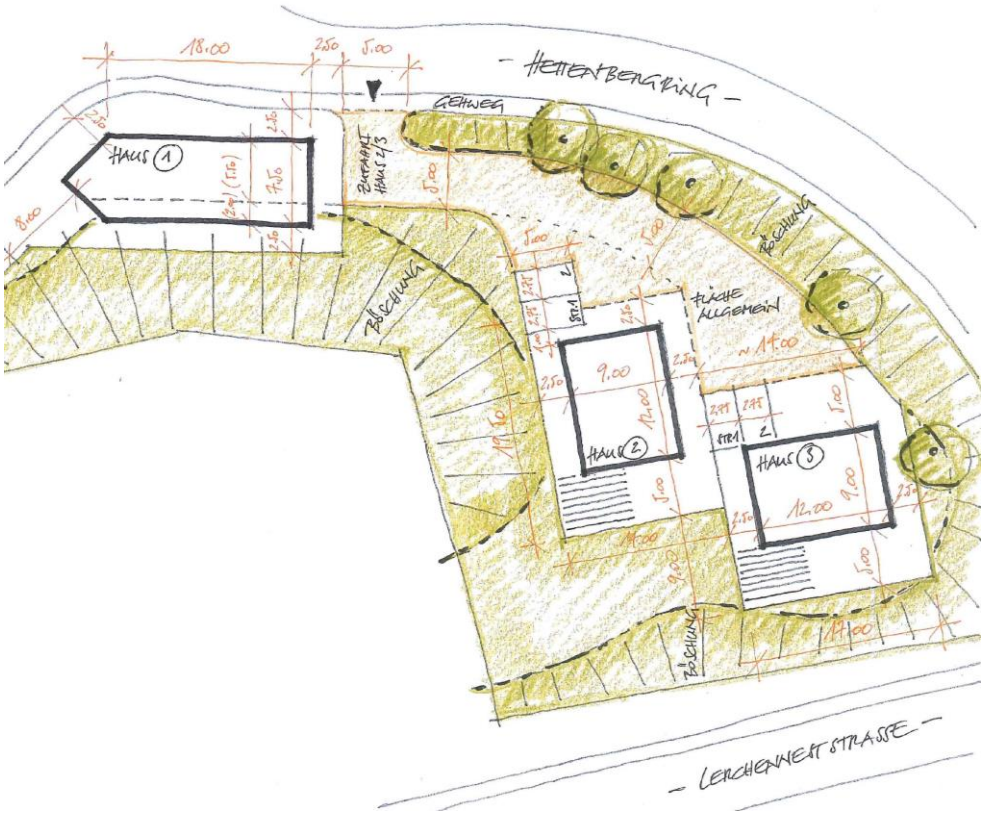
Die geänderten Satzungen treten anstelle des bisher geltenden Planungsrechtes.

V. Städtebauliche Erläuterungen

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Hettenberg I“ ist Teil eines bis 1960 genutzten Steinbruches. Die Fläche ist weitestgehend eben, bildet ein Plateau und weist ein insgesamt leichtes Gefälle in Richtung Süd-Osten auf (um ca. 4 Höhenmeter).
In den Randbereichen fällt das Gelände in Form steiler Böschungen in Richtung der Einmündung des „Hettenbergring“ in die „Lerchenneststraße“ sowie des hieran angrenzenden Grundstückes Flurstück Nr. 4407 steil ab. Die breiten Böschungen sind mit dichten heimischen Gehölzen bewachsen.
Die zukünftig in eine Bebauung einbezogenen Teilflächen des Flurstückes Nr. 6412 weisen derzeit im Bestand eine extensiv gepflegte Wiesennutzung sowie einen lichten Baumbestand auf.

Die relativ ebene Teilfläche des Änderungsbereiches wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.
Vorgesehen ist die Ausbildung dieser Einzelgrundstücke für eine Bebauung mit Einzelhäusern. Während die südlich gelegene Teilfläche über einen privaten Wohnweg erschlossen wird, sieht die städtebauliche Konzeption unmittelbar am Kreuzungsbereich des „Hettenbergring“ die Ausweisung eines weiteren bebaubaren Grundstückes vor, welches direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden wird.

Die nachfolgend abgebildete Entwurfs-Skizze soll die Planungsgedanken konkretisieren. Sie verdeutlicht das Einfügen einer Bebauung in die zu erhaltende Grünstruktur.



1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Für diese Art der baulichen Nutzung sprechen:

- die bestehende Nachfrage an Wohnbauflächen im Stadtteil Steinsfurt
- die städtebauliche Korrespondenz mit den angrenzenden bebauten Quartieren des Plangebietes
- die Erschließungskonzeption
- die topografischen Gegebenheiten

Aufgrund der geplanten Erschließung über einen Privatweg, aber auch aufgrund der Lage unmittelbar im Hauptkreuzungsbereich des „Hettenbergring“, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die in der Baunutzungsverordnung genannten Läden, Schank- und Speisewirtschaften im Änderungsbereich nicht zugelassen.
Mit der gleichen Begründung schließt der Bebauungsplan die im § 4 der Baunutzungsverordnung als „ausnahmsweise zulässig“ genannten Beherbergungsbetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus. Sie sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit im Änderungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.
Nicht störende Handwerksbetriebe werden aufgrund der hierfür ungeeigneten Erschließungssituation ebenfalls nicht zugelassen.

2. Erschließung

Der Änderungs-Entwurf des Bebauungsplanes bindet die straßenabgewandt angeordneten zwei Grundstücke über einen privaten Erschließungsweg an den „Hettenbergring“ an. Der Querschnitt dieser Wegführung sowie die am Ende der Trasse geplante Aufweitung gewährleistet das Entstehen einer gefahrlosen Ein- und Ausfahrt für diese beiden zukünftigen Bauplätze, einschließlich der erforderlichen Wendemöglichkeit für PKW. So ist gewährleistet, dass nicht rückwärts auf den „Hettenbergring“ ausgefahren werden muss.

Da keine für Müllfahrzeuge geeignete öffentliche Straße bis an die Grundstücksgrenze herangeführt wird, sind die Abfallbehälter an den Abholtagen unmittelbar am „Hettenbergring“ bereitzustellen.

Im unmittelbaren Kreuzungsbereich des „Hettenbergring“ lässt der Bebauungsplan auch zukünftig aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Ein- und Ausfahrten auf die öffentliche Verkehrsfläche zu. Die Parkierung für die auf diesem Grundstück zulässigen zwei Wohneinheiten erfolgt in Form offener PKW-Stellplätze auf dem süd-westlichen Grundstücksteil, abseits des eigentlichen Kreuzungsbereiches.

3. Erschließungsbeiträge

Die Änderung des Bebauungsplanes löst weder für die hierin eingezogenen Flächen, noch für die außerhalb des abgegrenzten Bereiches liegenden Grundstücke einen Erschließungsbeitrag nach dem § 127 ff. BauGB aus.
Ergänzende Maßnahmen zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung der neu gebildeten Bauflächen sowie das Anlegen der privaten Anliegerstraße gehen zu Lasten der neu gebildeten Grundstücke.

4. Bauweise, überbaubare Flächen

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund der vorhandenen Böschungen in den Randbereichen teilweise beengte Grundstückverhältnisse. Der Bebauungsplan lässt daher an diesem Standort lediglich die Errichtung von Einzelhäusern mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten zu.

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen orientiert sich eng am städtebaulichen Entwurf und berücksichtigt die sich aus der Topografie ergebende Erschließungssituation für die drei hier geplanten Baukörper.
Während die geplante straßenabgewandte Bebauung zukünftig wenig Raumwirksamkeit im öffentlichen Raum entfalten wird, setzt der städtebauliche Entwurf im Kreuzungsbereich des „Hettenbergring“ einen gezielten Akzent in Form eines hier positionierten Baufensters.

Garagen und überdachte PKW-Stellplätze (Carports), offene Stellplätze sowie Nebenanlagen bis 20 m³ Rauminhalt sind außerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Fläche zulässig.
Dieses gilt jedoch nicht für die von den straßenabgewandten südlich gelegenen Wohnbauflächen, die gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „von jeglicher Bebauung“ freizuhalten sind und sich als Gartenflächen präsentieren sollen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der in der Baunutzungsverordnung für ein „Allgemeines Wohngebiet“ formulierten Obergrenze festgesetzt (GRZ = 0,4, GFZ = 0,80).

Darüber hinaus formuliert der Bebauungsplan nicht zu überschreitende Gebäudehöhen. Diese werden festgesetzt in einem Metermaß über Normalhöhennull (… m NHN). Hierdurch ergeben sich, betrachtet von der öffentlichen Verkehrsfläche, bzw. der zukünftigen Höhe des privaten Erschließungsweges, sichtbare, nicht zu überschreitende Gebäudehöhen von 6,50 m bis 6,60 m. Mit dieser Festsetzung geht die Stadt Sinsheim auf die sehr exponierte Lage des Plangebietes und die Ortseingangssituation ein.

6. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan beschränkt für den Änderungsbereich die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf „2 Stück“. Die Festsetzung resultiert aus einer Abwägung zwischen dem Nachfrageverhalten einerseits und der städtebaulichen Struktur des Baugebietes sowie der Erschließungssituation andererseits.

VI. Örtliche Bauvorschriften

Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes erlässt die Stadt Sinsheim für den Änderungsbereich auf der Grundlage der Landesbauordnung eine Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“.

Die getroffenen Bauvorschriften über die Dach- sowie die Fassadengestaltung gehen auf die exponierte Lage des Plangebietes ein. Sie sind das Abwägungsergebnis zwischen dem Wunsch nach einer ortsgerechten Gestaltung einerseits und dem andererseits kommunalpolitisch erwünschten Gestaltungsspielraum für den jeweiligen Bauherrn.

Mit dem Ausschluss unbeschichteter Metallabdeckungen für die Fassaden und Dacheindeckungen soll vermieden werden, dass Schadstoffe durch das von den Dächern abfließende Oberflächenwasser in den Boden bzw. in das Grundwasser gelangen können.

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die statistischen Zahlen belegen, dass, trotz des Angebotes im öffentlichen Nahverkehr, die Anzahl der PKW je Wohneinheit einen Wert von annähernd 1,5 erreicht hat. Die Diskrepanz zwischen der Anwendung des § 37 Abs. 1 LBO und dem tatsächlichen PKW-Bestand lässt ein Defizit von Stellplätzen erwarten, für das im Plangebiet öffentliche Parkierungsflächen nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden können.
Der Änderungsbereich liegt unmittelbar an einer stark befahrenen Kreuzung des „Hettenbergring“. Die hier entstehenden Verkehrsflüsse lassen eine Parkierung im öffentlichen Straßenraum nicht oder nur sehr begrenzt zu.

So wird eine bauordnungsrechtliche Festsetzung in den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes aufgenommen, nach der die zukünftigen Bewohner der neu gebildeten Bauplätze die tatsächlich benötigte Anzahl an PKW-Stellplätzen auf ihrem eigenen Grundstück anlegen müssen.

Die Stadt Sinsheim legt daher fest, die nachzuweisende und zu errichtende Anzahl an Stellplätzen wie folgt zu erhöhen :

- 1-Zimmer-Wohnungen 1,0 Stellplätze
- 2-Zimmer-Wohnungen 1,5 Stellplätze
- ab 3-Zimmer-Wohnungen 2,0 Stellplätze

Eine starke Beanspruchung der öffentlichen Verkehrsfläche durch den ruhenden Verkehr würde im ausgewiesenen Wohngebiet die nachfolgend skizzierten negativen Auswirkungen zur Folge haben :

- Die Durchfahrt, insbesondere für Rettung- und Versorgungsfahrzeuge, würde unvertretbar erschwert bzw. verhindert.

- Der „Parkdruck“ führt erfahrungsgemäß zum Abstellen von PKW auf Gehwegflächen. Nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer werden hierdurch gezwungen, auf primär befahrbare Bereiche auszuweichen und sind damit einer entsprechenden Gefährdung ausgesetzt.

- Der Kreuzungsbereich wird für alle Verkehrsteilnehmer zunehmend unübersichtlich. Dieses gilt sowohl für den fahrenden Verkehr, als auch für die Fußgänger.

VII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“.
Die von der Änderung betroffene Grundfläche hat eine Größe von weit weniger als 20.000 m², so dass auf eine überschlägige Prüfung der durch die Planung möglicherweise entstehenden Umweltauswirkungen verzichtet werden kann.
Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
Ergänzend ist festzustellen, dass aufgrund des Umstandes, dass die vorhandenen Vegetationsstrukturen im Böschungsbereich weitestgehend erhalten bleiben, die Planänderung keine nennenswerten Auswirkungen auf die Schutzgüter „Biotop“ und „Landschaftsbild“ haben wird.

Im Vorfeld der Bebauungsplan-Änderung hat die Stadt Sinsheim über die Flächen des Geltungsbereiches eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchführen lassen. Dieses geschah um sicherzustellen, dass mit der Umsetzung der Inhalte der Bebauungsplan-Änderung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz eintreten werden.
Das Ergebnis kann dahingehend zusammengefasst werden, dass das Vorhandensein der meisten nach Anhang IV geschützten Arten aufgrund der auf dem Grundstück vorhandenen Habitatsstrukturen ausgeschlossen werden kann.
Auf der überplanten Fläche ist das Vorhandensein des „Große Mausohr“ oder der „Zwergfledermaus“ denkbar. Quartiere wurden keine festgestellt. Aufgrund der Tatsache, dass die Böschung samt dem Bewuchs erhalten und damit Teile der Fläche als Jagdgebiet erhalten bleiben, können Verbotstatbestände auch hinsichtlich dieser Arten ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich dem ggf. Vorhandensein von **Zauneidechsen** wurden im Jahre 2014 fünf Begehungen durchgeführt. Entsprechende Individuen konnten **nicht nachgewiesen** werden, so dass damit auch hinsichtlich dieser Art Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
Auf den Fachbeitrag „Artenschutz“ als gesonderter Teil dieser Begründung wird ergänzend verwiesen.

VIII. Entwässerung des Plangebietes

Die im Plangebiet durch die Änderung des Bebauungsplanes neu gebildeten Bauflächen werden an die vorhandenen öffentlichen Schmutzwasser- sowie Regenwasserkanäle angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes überarbeiteten „Örtliche Bauvorschriften“ beinhalten die Vorgabe, dass das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zurückzuhalten und, aufgrund begrenzter Kanalleitungsquerschnitte, gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten ist. Zu diesem Zweck ist je Baugrundstück eine geeignete selbstleerende Retentionszisterne vorzusehen. Die „Örtliche Bauvorschriften“ beinhalten Angaben hinsichtlich des einzuhaltenden Retentionsvolumens und Detailangaben zur Drosselung. Bei der Größenbemessung können die Dachflächen unberücksichtigt bleiben, die eine Substratschicht von mindestens 10 cm aufweisen und extensiv begrünt werden.

IX. Geologie

Die überplante Fläche wurde als Steinbruch genutzt und nach seiner Stilllegung wieder verfüllt.
Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt die Altablagerung (AA) „Hettenberg“, Objekt-Nr. 00116-000 des Bodenschutz- und Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises.
Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser und aufgrund von „Gefahren durch Deponiegas“ wurde der Handlungsbedarf „B – Entsorgungsrelevanz“ festgelegt.

Die Auswertung der Daten der „Flächendeckende historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis“ ergaben für die überplante Fläche folgende Hinweise des Standortes :

- bis ca. 1960
  Nutzung als Steinbruch, Abbau von Trochitenkalk (Obere Muschelkalk)
- von 1960 bis ca. 1965
  Einstellung des Abbaubetriebes
- von ca. 1965 bis 1975
  Altablagerung (AA) „Hettenberg“, Objektnummer 00116, Ablagerung von Abraummaterial, Bauschutt und Erdaushub aus Kanalbaumaßnahmen (> 80%) sowie Hausmüll und hausmüllartige Stoffe (< 20%), Ablagerungsvolumen von ca. 20.000 m³

Die Fläche der Altablagerung wurde bereits im Jahr 1994 im Rahmen einer orientierenden Erkundung der Altablagerung technisch erkundet. Ergänzend hierzu hat die Stadt Sinsheim durch das Büro Töniges GmbH, Sinsheim, im Vorfeld dieser Bebauungsplan-Änderung eine ergänzende Untersuchung durchführen lassen. Das Untersuchungsergebnis kann wie folgt zusammengefasst werden :

Die Auffüllungen sind heterogen zusammengesetzt.
Es handelt sich dabei überwiegend um Abraummaterial (Deckschichten aus Löß bzw. Lößlehm, sowie Muschelkalkbruch), Aushubmaterial aus Kanalbauarbeiten (Lehme) mit Bauschuttanteilen (Ziegelbruch).
Die fein- bis gemischtkörnigen Materialien, bestehend aus schwach kiesigen, feinsandigen und tonigen Schluffen, wiesen halbfeste bis feste Konsistenzen und leichte Plastizitäten auf.
Als kiesige Komponenten wurden Ziegelbruch, Muschelkalkbruchstücke angetroffen.
Innerhalb der Ablagerung muss mit Steinen und Blöcken aus dem abgebauten Muschelkalk gerechnet werden.
Die Auffüllungen wurden mit einer maximalen Mächtigkeit von 9,20 m angetroffen.
Angesichts der Heterogenität der Auffüllung wird empfohlen, eine Überdeckung und einen Austausch der oberen Bodenschichten vorzunehmen.

X. Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes III und IIIA („Br. Gew. Kantenberg, Abtsmauer, Kuhschwanz, Brühlquelle Sinsheim“ – Nr. 226046).

Das Plangebiet befindet sich, wie oben ausgeführt, auf dem Gelände eines ehemaligen Steinbruchs, der mit Bauschutt u. ä. sowie mit Hausmüll verfüllt wurde.
Durchgeführte ingenieurgeologische Untersuchungen gehen davon aus, dass der Grundwasserspiegel bei ca. 170 m über NN liegt und sich damit ein Grundwasserflurabstand von ungefähr 20 m ergibt.
Aufgrund dieses großen Grundwasserflurabstandes und der geringen Leitfähigkeit des aufgefüllten Substrates, sind keine Auswirkungen auf unterlagernden Kluft- und Kast-Grundwasserleiter zu erwarten.
Dennoch sind aufgrund fehlender, schützenswerter Deckschichten zum Grundwasserleiter bei der Verlegung von Entwässerungsleitungen besondere Maßnahmen zu ergreifen.

XI. Flächen-Bilanz

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Hettenberg I“ weist eine Gesamtgröße von ca. 0,35 ha auf.
Diese unterteilt sich wie folgt :

- Wohnbaufläche, einschl. der privaten Verkehrsfläche ca. 1.867 m²
- Verkehrsgrünfläche ca. 896 m²
- öffentliche Grünfläche ca. 721 m²

Aufgestellt : Sinsheim, 20.02.2018 – Gl/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

Jörg Albrecht, Oberbürgermeister Architekt