



Zusammenfassende Erklärung
Zum Bebauungsplan Nr. 7/01-08
für den Bereich „Brunnengasse“
Hohensachsen

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Das Plangebiet „Brunnengasse“ liegt im Stadtteil Hohensachsen südlich der Talstraße.

Da es für diese Wohnsiedlung keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, wurden Baugenehmigungen nach § 34 BBauG sowie BauGB erteilt.

Die Brunnengasse mit ihren 280 m Länge und einer Breite zwischen 2,7 und 6,0 m ist ursprünglich ein Feldweg ohne Wendeanlage gewesen, der teilweise provisorisch ausgebessert wurde, damit notdürftig das Wohngebiet von ca. 2,1 ha erschlossen werden konnte. Die Bebauung der angrenzenden Grundstücke erfolgte eher unstrukturiert und reicht teilweise in den Außenbereich hinein. Ver- und Entsorgungsfirmen sowie Feuerwehr beklagen seit Jahren diesen Umstand und fordern eine ordnungsgemäße Erschließungsanlage mit entsprechender Wendeanlage für Müllentsorgung und Feuerwehreinsatz.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Um die städtebauliche Ordnung zu sichern, wird mit den festgesetzten Baugrenzen eine klare Abgrenzung zwischen den der Straße zugewandten überbaubaren Grundstücksflächen und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen und eine diffuse Siedlungsentwicklung in den Außenbereich hinein verhindert.

Um die Erschließungssituation zu sichern bzw. den verkehrstechnischen Erfordernissen anzupassen, werden entsprechende öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die für die Straßen anfallenden Herstellungskosten sind auf Grundlage des Bebauungsplans gemäß der Erschließungsbeitragssatzung abzurechnen.

2. Planungskonzept

2.1 Städtebau

Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung gewährleisten die Regelungen des § 34 BauGB eine geordnete Siedlungsentwicklung, weshalb der Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen enthält.

2.2 Verkehr

Der Entwurf der Erschließung sieht vor, ab der Talstraße über eine Strecke von ca. 70 m die Brunnengasse in einer Breite von 4,75 m aufzuweiten, um durchgängig die Begegnung von Pkw zu ermöglichen. Am Ende dieses Abschnittes ist eine 12 m lange und 1,25 m breite Ausweichstelle geplant, um dort insgesamt eine Straßenbreite von 6,00 m zu erhalten, so dass auch der seltene Begegnungsfall Lkw/Pkw möglich ist.

Mit der Errichtung einer Wendeanlage für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge und die Zurücknahme des Böschungsfußes auf die tatsächliche Grundstücksgrenze genügen die vorhandenen Erschließungsbreiten den verkehrlichen Belangen in der Brunnengasse, das gilt auch für Entsorgungsfahrzeuge und für die Feuerwehr.

Die Anfahrbarkeit für die Müllabfuhr endet an der Wendeanlage, bis dort hin müssen die Anwohner der letzten vier Grundstücke ihre Mülltonnen bringen. Für das Abstellen der Abfallbehälter wird seitlich der Wendeanlage ein öffentlicher Platz für Abfallbehälter ausgewiesen.

Nach der Wendeanlage sind Pkw-Begegnungen nicht mehr möglich, dennoch funktionieren die entsprechenden Verkehre über Sichtbeziehungen.

2.3 Planungsalternativen

Als Alternative kann entweder eine Planung mit größerem Erschließungsumfang oder der Verzicht auf eine Planung und Beibehaltung des bisherigen ungeordneten Erschließungszustandes angesehen werden.

Eine umfangreichere Erschließungsplanung als die hier vorliegende Planung ist schon wegen der bestehenden Baustruktur sowie der topographischen Gegebenheiten technisch schwer durchführbar und finanziell für Anwohner und Stadt unverhältnismäßig hoch. Für die Sicherstellung der Erschließung sind die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend und im Sinne einer kostenoptimierten Planung vertretbar.

Ein alternativer Ausbau mit einer Wendeanlage am Ende der Brunnengasse wurde im Rahmen der Bebauungsplanung geprüft. Sie wurde jedoch verworfen, weil diese Alternativen mit einem erheblichen technischen und finanziellen Mehraufwand verbunden wären. Aufgrund der in diesem Bereich steilen Hanglage erforderte die Errichtung einer nur flach geneigten Wendeanlage zudem umfangreiche Gründungs- und Stützbauwerke.

Ein Verzicht auf den Ausbau der Brunnengasse wäre schon im Hinblick auf den Brandschutz und die Müllentsorgung unverantwortlich. Die derzeitige Situation stellt keine ordnungsgemäße Erschließung dar.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Schutzgebiete

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets „Bergstraße-Nord“ entspricht der Landschaftsschutzverordnung vom 22.11.2004, in Kraft getreten am 12.12.2004. Die Umgrenzung wurde nachrichtlich übernommen.

Der geplante Wendehammer greift zu einem kleinen Teil in das Landschaftsschutzgebiet ein. Dieser Eingriff wurde aufgrund seiner Geringfügigkeit von der Unteren Naturschutzbehörde akzeptiert (Schreiben vom 23.04.2008).

3.2 Umwelt

Die Aufstellung wird im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auf eine Umweltprüfung kann hier verzichtet werden.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als ausgeglichen, weil die in § 13a Abs. 1, Satz 2 genannte Obergrenze von 20.000 m² bei der Versiegelung nicht erreicht wird.

Durch den Bebauungsplan wird im Wesentlichen der derzeitige Bestand planungsrechtlich gesichert. Eine Fortentwicklung ist nur untergeordnet, insbesondere nach Maßgabe des § 34 BauGB, möglich.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt, die über das hinausgehen, was sich bereits aufgrund der Bestandssituation eingestellt hat oder davon ausgehend entwickeln könnte, werden durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen. Gegenüber der Null-Variante ergibt sich eher eine günstigere Prognose, weil durch die Festsetzung der Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksbereiche definiert werden und damit Freiflächen gesichert werden.

5. Wesentliche Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens und Umgang mit den Stellungnahmen

Sämtliche im Rahmen der zuvor genannten Beteiligungsschritte vorgebrachten Stellungnahmen aus der Bevölkerung und von den Trägern öffentlicher Belange wurden geprüft.

Die Behördenbeteiligung ergab, dass keine wesentlichen Belange der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange berührt wurden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit brachte im Wesentlichen zwei Kritikschwerpunkte hervor:

- Zu hohe Erschließungskosten bzw. Fragen nach der Höhe der Erschließungskosten

Die Höhe der Erschließungskosten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Dem grundsätzlichen Interesse an einer möglichst kostengünstigen Erschließung wurde Rechnung getragen (siehe unten).

- *Sparsamer Ausbau der Brunnengasse unter Verzicht der Wendeanlage an der geplanten Stelle. Hierfür sollten eher am Ende der Erschließungsanlage vorhandene private Garagenvorplätze, Zufahrten etc. zum Wenden der Müllfahrzeuge in Anspruch genommen werden. Auch wird immer wieder darauf hingewiesen, dass die Ver- und Entsorgungsfahrten weiterhin über das Feldwegenetz stattfinden sollten.*

Müllabfuhr (AVR) und Freiwillige Feuerwehr können einen sparsameren Ausbau der Erschließungsanlagen nicht unterstützen, da sie damit geltende Unfallvorschriften missachten würden. Auch die Mitbenutzung von privaten Grundstücksflächen müsste zum einen dinglich gesichert werden und zum anderen sind diese Flächen in ihrer Tragfähigkeit nicht geeignet, von Müllfahrzeugen mit bis zu 26 t Gesamtgewicht belastet zu werden. Um das zu gewährleisten, müsste die Tragfähigkeit erhöht werden und zusätzlich Wege- und Böschungsflächen in Anspruch genommen werden. Insgesamt ist anzunehmen, dass mit diesem Aufwand Einsparungen erzielt werden können.

Insgesamt erfährt die Brunnengasse mit dieser, den einschlägigen Empfehlungen und Regelwerken entsprechenden, Erschließungsplanung eine grundsätzliche Verbesserung durch Aufweitungen und geringfügige Verbreiterungen sowie durch Rücknahme des Böschungsfußes bis zur eigentlichen Grundstücksgrenze.

Weinheim, 28. Juli 2010