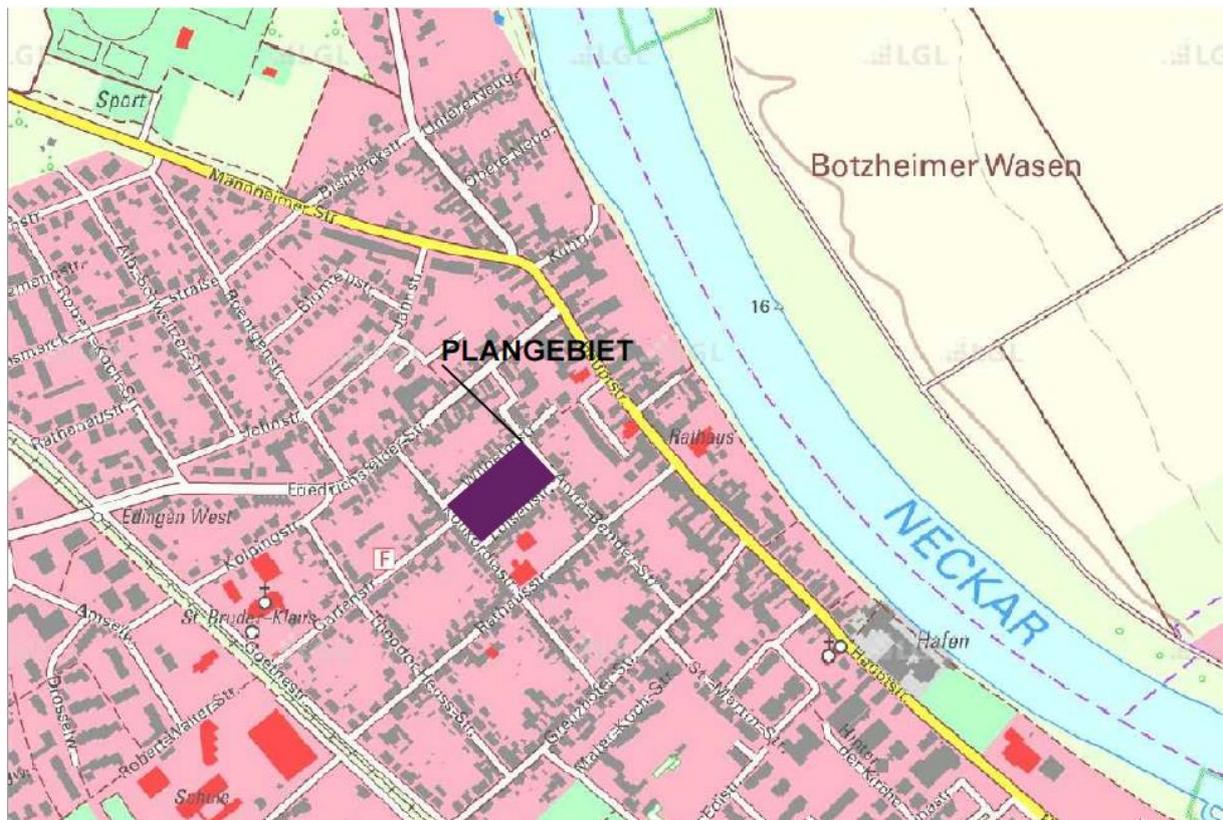


GEMEINDE EDINGEN-NECKARHAUSEN



Kartengrundlage: LGL, www.lgl-bw.de, November 2014

BEBAUUNGSPLAN

**„Ortsetter Edingen Nr. 1
(Anna-Bender- / Konkordia- / Luisen- / Wilhelmstraße)“**

BEGRÜNDUNG

Stand: 02.03.2017



**STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER**

Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB) _____ 20.05.2015

Öffentliche Bekanntmachung _____

Billigungs-/Auslegungsbeschluss _____

Öffentliche Bekanntmachung _____

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
(Planauslegung) _____

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) _____

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) _____

Inkrafttreten _____

INHALTSVERZEICHNIS

I	EINLEITUNG	1
1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
3	Verfahren	4
II	VORGABEN	6
1	Formelle Planungsvorgaben	6
2	Informelle Planungsvorgaben	7
3	Schlussfolgerung	7
III	BESTAND	8
1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	8
2	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3	Erschließung	8
4	Belange des Umweltschutzes	9
5	Schlussfolgerung	9
IV	PLANUNGSVORHABEN	10
1	Grundzüge der Planung	10
2	Begründung der Festsetzungen nach BauGB	10
3	Begründung der Festsetzungen nach LBO Baden-Württemberg	14
4	Schlussfolgerung	15
V	DARSTELLUNG UND ABWÄGUNG DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN	16

Änderung des Entwurfs

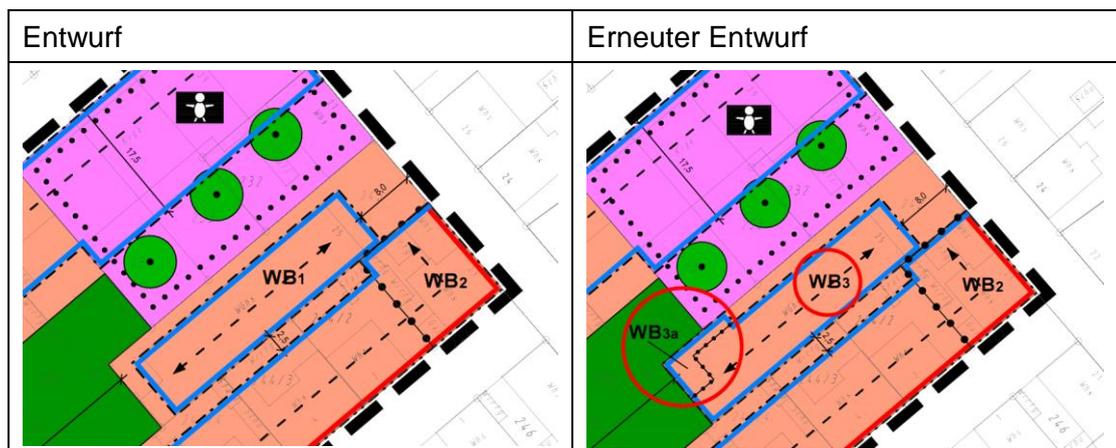
Im Vorfeld der Öffentlichkeitsbeteiligung (20.06.-19.07.2016) ging am 23.05.2016 von Seiten der Sängereinheit 1867 Edingen e.V. eine Stellungnahme zum Bauverfahren ein, in der Belange vorgebracht wurden, die im Entwurf zum Bauverfahren nicht mehr berücksichtigt werden konnten (Beschluss des Gemeinderats erfolgte am 20.04.2016).

Die baulichen Anlagen und Einrichtungen der Sängereinheit Edingen in der Anna-Bender-Straße 25 sind an mehreren Stellen nicht behindertengerecht ausgebaut und erfüllen damit nicht die Mindestanforderungen, die an solche Einrichtungen zu stellen sind. Es handelt sich dabei nicht um eine „Anlage für besondere Personengruppen“, dennoch ist der Anspruch der Sängereinheit, dass ihre baulichen Anlagen und Einrichtungen auch von Behinderten und alten Menschen ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können.

Der Eingang zum Lokal ist nur über mehrere Stufen erreichbar. Der Zugang für Behinderte und alte Menschen ist daher nur schlecht oder gar nicht möglich. Des Weiteren sind die Bestandstoiletten auch nur über Treppen in das Kellergeschoss erreichbar. Eine Verbesserung des Zustands im Bestand ist nicht möglich oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand realisierbar.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Sängereinheit Edingen einen Anbau an den Bestand zur Herstellung eines behindertengerechten Nebeneingangs und einer behindertengerechten Toilette. Anbaumöglichkeiten ergeben sich nur noch im seitlichen (zum Kindergarten hin) und im hinteren Grenzabstand. Diese Bereiche sind jedoch durch die im Entwurf getroffenen Festsetzungen derzeit von einer weiteren Bebauung ausgenommen.

Die Gemeinde beabsichtigt den Anforderungen und Belangen der Sängereinheit Edingen Rechnung zu tragen und den gewünschten Anbau insoweit zu ermöglichen, wie es zwingend erforderlich ist und ändert den bisherigen Entwurf. Die nachfolgende Abbildung stellt den Entwurf und den Erneuten Entwurf gegenüber.



Der zusätzliche bauliche Eingriff beschränkt sich auf eine Fläche von etwa 30-40 m². Die zulässige GRZ von 0,6 wird damit dennoch leicht überschritten. Die ge-

planten baulichen Ergänzungen sind I-geschossig und werden mit eine Flachdach oder flach geneigten Dach ausgeführt.

Mit diesen städtebaulichen Absichten sind folgende Änderungen verbunden:

- Erweiterung des Baufenster an die hintere und seitliche Grundstücksgrenze
- Beschränkung der Geschossigkeit und der Dachneigung im erweiterten Bereich
- Erhöhung der GRZ auf 0,7 für diesen Teilbereich (WB3 und WB3a)

Der zusätzliche bauliche Eingriff wird auf ein Mindestmaß reduziert. Mit einer I-geschossigen Bauweise wird die Höhenabwicklung der baulichen Anlagen nicht über die vorhandenen, jedoch gärtnerisch genutzten, Anlagen auf den Nachbargrundstücken hinausgehen. Die Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,7 beschränkt sich auf das betroffene Baugrundstück und ist der besonderen städtebaulichen Situation geschuldet, dass die zwingend erforderliche Modernisierung im Bestand nicht realisierbar ist. Die sog. Kappungsgrenze der GRZ von 0,8 gem. § 19 Abs. 2 Satz 4 BauNVO (Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen), die auch bei einer GRZ von 0,6 gilt, bleibt davon unberührt.

Die dargestellten Änderungen bedürfen gem. § 4a Abs. 3 BauGB einer erneuten Offenlage. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt. Ziel des Bebauungsplans ist es vielmehr, den gewachsenen baulichen sowie gemeinschaftlichen Strukturen einen verbindlichen und zukunftsfähigen Rahmen zu geben. Mit der behindertengerechten Ergänzung der vorhanden baulichen Anlagen wird dieser Zielsetzung im besonderen Maße Rechnung getragen.

Die nachfolgende Begründung entspricht dem Entwurfsstand der Öffentlichkeitsbeteiligung (20.06.-19.07.2016). Nach Durchführung der erneuten Beteiligung werden die oben dargestellten Inhalte in die Begründung eingearbeitet.

I EINLEITUNG

Das innerörtliche Quartier zwischen Anna-Bender-Straße, Konkordiastraße, Luisenstraße und der Wilhelmstraße stellt sich als „natürlich“ gewachsener und überwiegend von Wohnen geprägter Siedlungsbereich dar. Ergänzt wird dieser durch nicht störende gewerbliche und öffentliche Nutzungen.

Aus der vorhandenen Struktur sind klare städtebauliche Muster – wie bspw. die überwiegend geschlossene Bauweise, die Stellung der Gebäude auf eine Linie oder

innen liegenden großzügigen Grünstrukturen – ablesbar. Dies führt zu einer ortsbildprägenden und grundsätzlich erhaltenswerten städtebaulichen Ordnung.

Stetig fortschreitende städtebauliche Veränderungsprozesse, die auf neue Nutzungsansprüche und neue technische, ökologische und soziale Rahmenbedingungen reagieren, erfordern einen verbindlichen Rahmen im Sinne des BauGB, um die ursprüngliche städtebauliche Ordnung im Grundsatz zu bewahren.

1 Anlass und Ziel der Planung

Die eingangs beschriebene städtebauliche Ordnung ist derzeit planungsrechtlich nicht abgesichert. Zukünftige Veränderungsprozesse können diese zulässigerweise stark beeinträchtigen, da sich der aktuelle rechtliche Rahmen auf den § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) beschränkt.

Das Quartier könnte ohne die Festlegung eines bauplanungsrechtlichen Rahmens in seiner Grundstruktur derart verändert und möglicherweise auch nachverdichtet werden, dass sich das bislang prägende Ortsbild schrittweise auflöst.

Mit der vorliegenden Planung soll ein planungsrechtlicher Rahmen durch einen Bebauungsplan geschaffen werden, der insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung in seiner jetzigen Ausprägung erhält und verfestigt, dabei aber zukünftige sinnvolle Entwicklung nicht ausschließt. Der geplante verbindliche Rahmen schafft darüber hinaus in der bestehenden Nachbarschaft Klarheit über die zukünftigen baulichen Möglichkeiten.

Die vorliegende städtebauliche Planung beinhaltet im Einzelnen folgende Ziele:

- Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung, die den Bestand berücksichtigen und zukünftigen Entwicklungen gerecht wird.
- Erhalt der innen liegenden Grünzone sowie ortsbildprägender Baumbestände zur Sicherung klimatischer und ökologischer Ausgleichseffekte.
- Sicherung der Baustruktur unter Beachtung von Baufluchten und Gebäudeausrichtungen zum Erhalt des Straßenraumprofils.

Bei allen Zielsetzungen steht ein ausgewogener und gerechter Interessensausgleich im Vordergrund.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

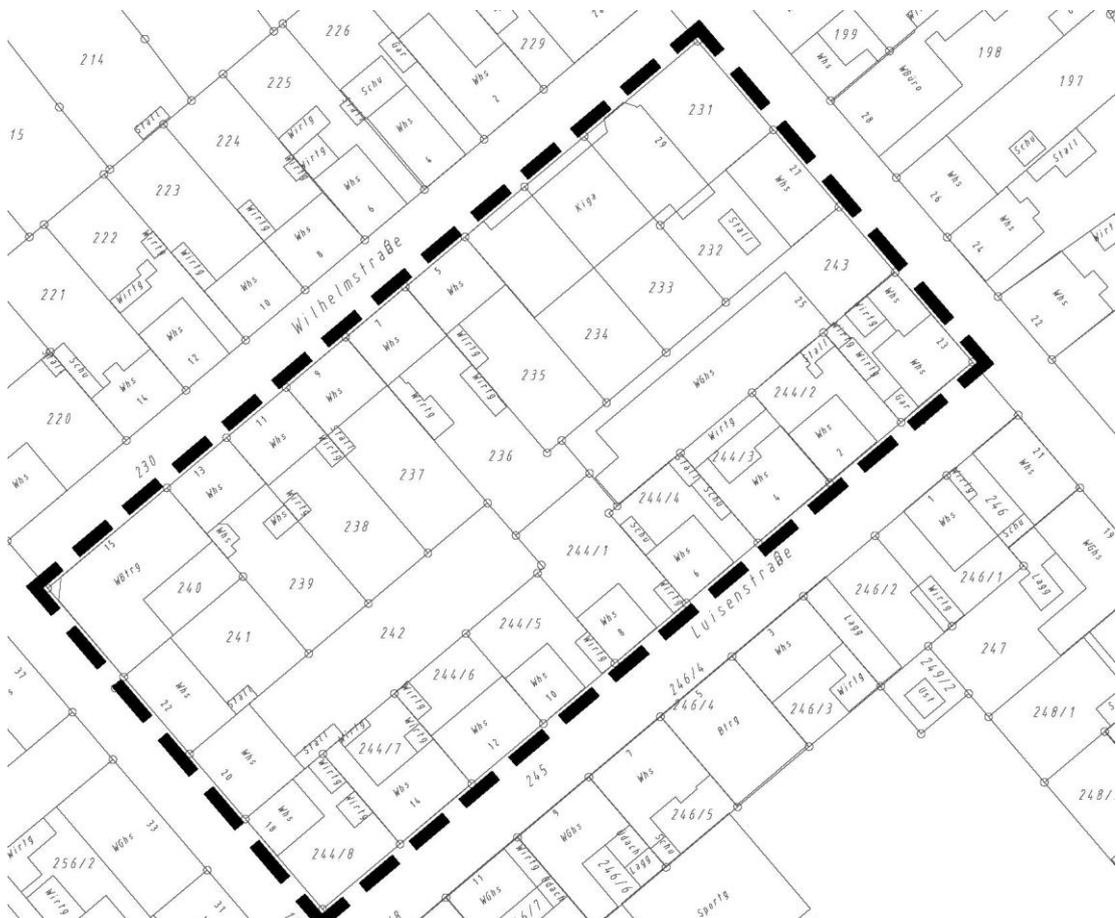
Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Rathaus und zum Neckar.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 244/1, 244/2, 244/3, 244/4, 244/5, 244/6, 244/7 und 244/8 der Gemarkung Edingen; er wird begrenzt:

- im Norden durch die Anna-Bender-Straße zwischen Wilhelmstraße und Luisestraße,
- im Osten durch die Luisestraße zwischen Anna-Bender-Straße und Konkordiastraße,
- im Süden durch die Konkordiastraße zwischen Wilhelmstraße und Luisestraße
- im Westen durch die Wilhelmstraße zwischen Anna-Bender-Straße und Konkordiastraße.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 5.900 m².

Abb. 1: Abgrenzung Geltungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung, Mannheim, November 2015.

3 Verfahren

Zur Umsetzung der Innenentwicklung wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfasst Bebauungspläne, die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile festsetzen. Das Plangebiet erfüllt diese Voraussetzungen.

Bei der vorliegenden Größe des Plangebiets von rund 5.900 m² werden zudem die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt und damit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ermöglicht. Von einer frühzeitigen Beteiligung sowie einer Umweltprüfung mit Umweltbericht kann demnach abgesehen werden. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 7 werden in die Planung eingestellt und beachtet. Bei der Planung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, da Flächen herangezogen werden, die bereits heute baulich genutzt werden.

Das beschleunigte Verfahren umfasst folgende Verfahrensschritte:

1. Aufstellungsbeschluss
2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
3. Satzungsbeschluss

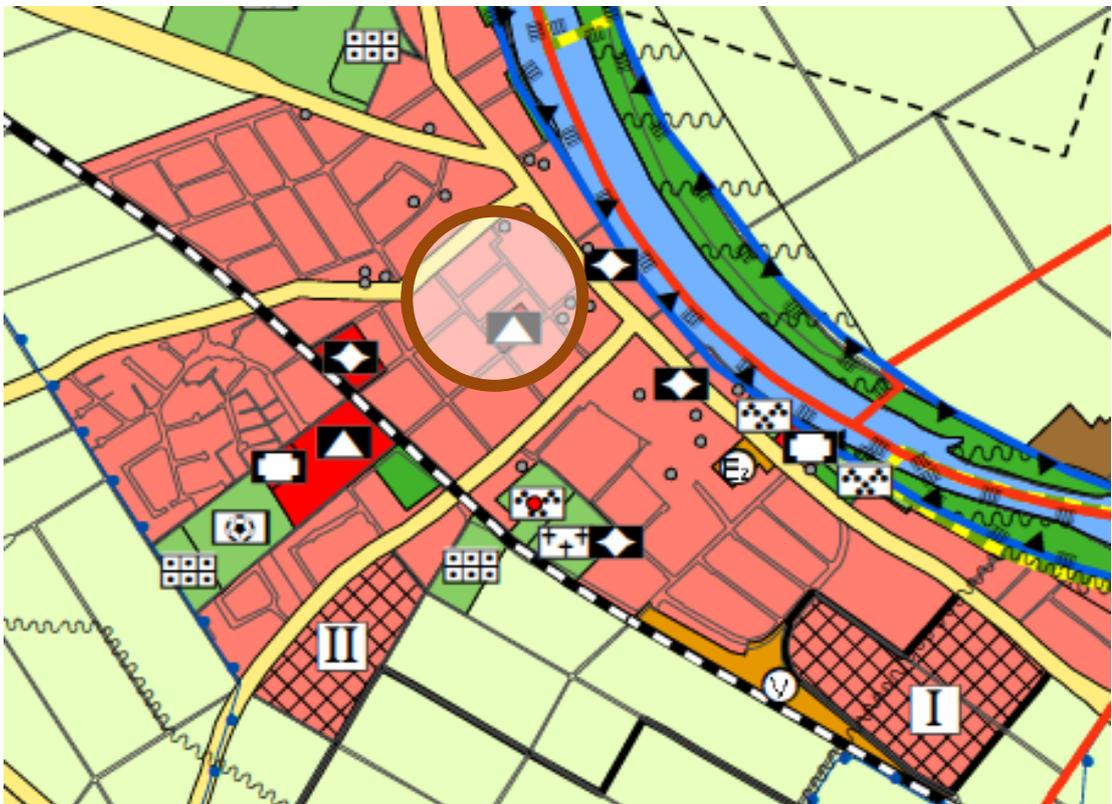
II VORGABEN

1 Formelle Planungsvorgaben

Eine städtebauliche Planung im Innenbereich zur Sicherung des Bestandes und einer maßvollen Nachverdichtung stehen den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Gebiet als Siedlungsbereich Wohnen dargestellt.

1.1 Flächennutzungsplan

Abb. 2: Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans



Quelle: Ausschnitt aus dem FNP 2015 / 2020, Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist demnach gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs gelten keine rechtskräftigen oder andere möglicherweise in Aufstellung befindliche Bebauungspläne.

1.3 Hochwassergefahrenkarte

Das Plangebiet liegt außerhalb der von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz ausgewiesenen Überflutungsflächen.

1.4 Natura 2000 – Gebiete

1.4.1 FFH – Gebiete

Das FFH-Gebiet „Unterer Neckar Heidelberg – Mannheim“ befindet sich ca. 500 m vom Plangebiet entfernt. Negative Auswirkungen durch die Planung sind daher nicht zu erwarten.

1.4.2 Vogelschutzgebiete

In der näheren Umgebung befinden sich keine Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Bergstraße Dossenheim – Schriesheim“ befindet sich ca. 5 km östlich des Plangebietes. Negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

1.5 Örtliche Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Bau- und Gestaltungssatzung der Gemeinde Edingen-Neckarhausen nicht. Diese beschränkt sich auf den Bereich beiderseits der Hauptstraße.

2 Informelle Planungsvorgaben

Informelle – nicht rechtsverbindliche – Planungen liegenden dem aufzustellenden Bebauungsplan nicht zugrunde.

3 Schlussfolgerung

Aus den Darstellungen oben gehen keine Konflikte hervor, die einen zusätzlichen Prüfungsaufwand erfordern bzw. der Planung entgegenstehen.

III BESTAND

Die Darstellung des Bestandes bezieht sich überwiegend auf das Plangebiet, umfasst jedoch auch überschlägig die nähere Umgebung, da untrennbare Wechselwirkungen vorhanden sein können.

Auch wenn die vorliegende Planung formal keine Umweltprüfung erfordert, werden die Belange der Umwelt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und nach Erforderlichkeit in die Abwägung eingestellt.

1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Die betroffenen Grundstücke befinden sich ausschließlich in privatem Eigentum. Rechtliche Belastungen der Grundstücke, welche für die Planung relevant wären, liegen nicht vor.

2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Wohnen bestimmt. Nutzungen, insbesondere im Dienstleistungsbereich, unterstützen und ergänzen das Wohnen ohne wesentliche Beeinträchtigungen. Hinzu kommen Sondernutzungen wie der Kindergarten und die benachbarte Gaststätte, welche aufgrund Ihrer Größe nicht nur der Versorgung des relativ kleinräumigen Gebietes dienen. Darüber hinaus finden sich in dem Gebiet mehrere freiberuflich Tätige und Dienstleister.

Insgesamt kann das Plangebiet durch seine Nutzungscharakteristik als besonderes Wohngebiet i.S.v. § 4a BauNVO bezeichnet werden. Es handelt sich nicht um ein klassisches allgemeines Wohngebiet.

3 Erschließung

3.1 Ver- und Entsorgung

Es handelt sich um einen bereits erschlossenen Innenbereich. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind bereits vorhanden. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des Ortsteils Edingen und wird über die Friedrichsfelder Straße bzw. Hauptstraße in Verbindung mit der Mannheimer Straße an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Der ruhende Verkehr wird in den an das Plangebiet angrenzenden Straßen untergebracht. Dabei ist trotz teilweise geringer Straßenquerschnitte das Parken auf beiden Seiten möglich, wodurch ausreichend Parkplätze zur Verfügung gestellt werden

können. Darüber hinaus führt die Verengung der Fahrbahn zu einer Beruhigung des Verkehrs.

3.3 ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Linie 42 nach Seckenheim über Neckarhausen) befindet sich ca. 200m entfernt beim Rathaus.

Rund 500 m westlich des Plangebietes liegt die Haltestelle „Edingen West“ der RNV Linie 5, die eine direkte Verbindung nach Mannheim und Heidelberg herstellt.

4 Belange des Umweltschutzes

In der Abwägung zum Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die betroffenen Belange der Umwelt einzustellen. In der vorliegenden Planung sind erhebliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima nicht zu erwarten, da es sich um ein bereits baulich genutztes Gebiet handelt.

Mit dem Ziel der Planung, die innenliegenden Grünbereiche planungsrechtlich zu sichern, wird ein Beitrag zum Erhalt der bestehenden ausgleichswirksamen und klein-klimatisch wertvollen Strukturen geleistet.

Es handelt sich darüber hinaus um einen ruhigen Bereich im Ortsinneren, in dem der Verkehrslärm stark in den Hintergrund rückt.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Bestand möglich. Eine direkte Ausrichtung der Gebäude nach Süden ist aufgrund der Grundausrichtung der Ortskerns zum Neckar nicht umsetzbar.

5 Schlussfolgerung

Aus den Darstellungen zum Bestand geht hervor, dass erhebliche Konflikte mit den Schutzgütern und den angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten sind.

IV PLANUNGSVORHABEN

1 Grundzüge der Planung

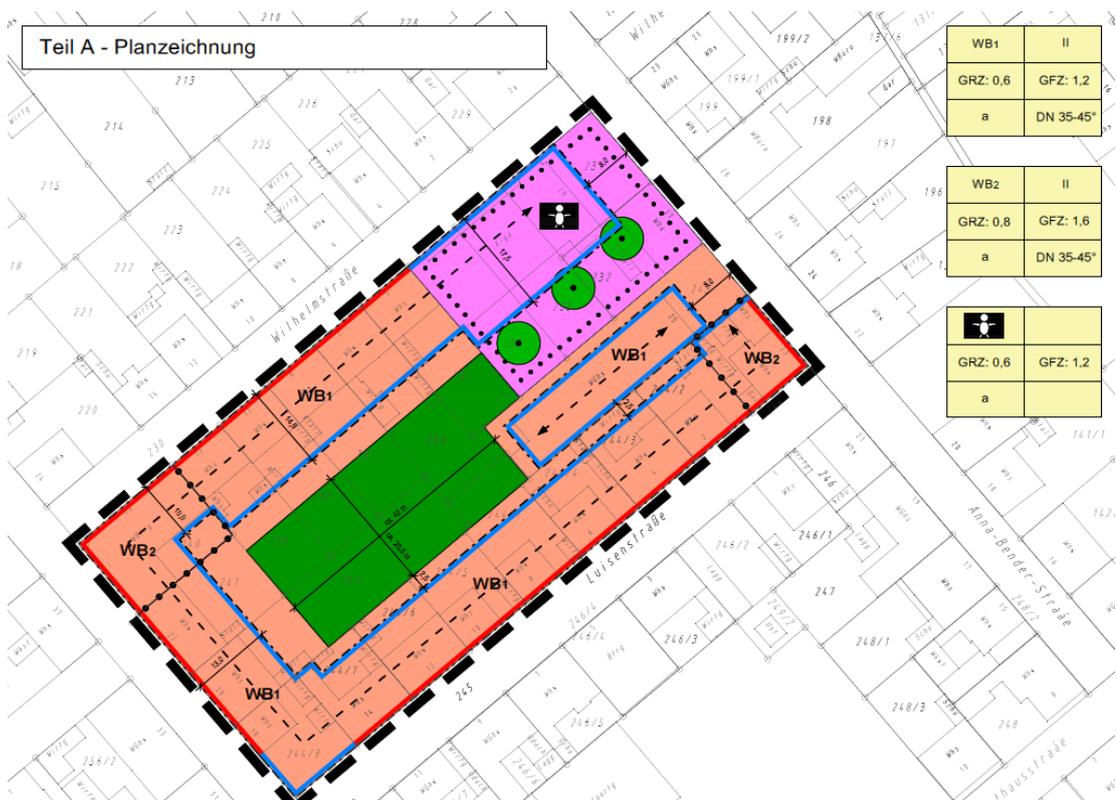
Es liegen keine konkreten Bauvorhaben oder Planungen vor, welche die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bilden würden.

Die Grundzüge der Planung setzen sich aus den Ansprüchen zusammen, einen planungsrechtlichen Rahmen für die vorhandene Bebauung und Nutzung festzulegen, der einerseits vorhandenen und bewährten Strukturen eines hohen Gewicht beizumessen und andererseits eine nachhaltige und langfristig positive Entwicklung des Gebiets zulässt.

2 Begründung der Festsetzungen nach BauGB

2.1 Zeichnerische Festsetzungen

Abb. 3: Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplan (verkleinert)



Quelle: Eigene Darstellung, Mannheim, November 2015.

2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wurde ein besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4a BauNVO zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung festgesetzt und in die Teilbereiche WB1 und WB2 gegliedert.

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Nutzungen bzw. Anlagen (Läden, Speise- und Schankwirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe etc.) eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.

Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes ist in der gegebenen Situation sinnvoll, da sich gerade durch den Kindergarten und die Gaststätte eine besondere Eigenart abzeichnet, die einem allgemeinen Wohngebiet nicht vollumfänglich gerecht werden würde.

Mit dem Ausschluss von

- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen

sollen Nutzungen unterbunden werden, die sich städtebaulich nicht in angemessener Weise in das Ortsbild einfügen können und einen Kundenverkehr befürchten lassen, der mit der hohen Wohnqualität in diesem Bereich nicht vereinbar ist. Damit verbunden sind insbesondere Nutzungskonflikte mit dem Wohnen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch Lärm, Staub, Erschütterungen und Lichtemissionen beeinträchtigt werden.

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grundlage des Bestands bestimmt und umfasst Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und zur Anzahl der Vollgeschosse.

2.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ soll die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO einhalten, die bestehende Situation berücksichtigen und möglichst alle betroffenen Grundstückseigentümer gleich behandeln.

Die bauliche Ausnutzung durch Wohngebäude und teilweise Nebenanlagen im Gartenbereich ist – in absoluten Zahlen betrachtet – im gesamten Gebiet relativ gleichmäßig. Wegen der stark differierenden Grundstücksgrößen ergeben sich jedoch, bei gleichbleibender GRZ große Unterschiede in der tatsächlich realisierbaren Grundfläche. Um dies auszugleichen, wurde festgesetzt, dass die private Grünfläche nicht zum maßgeblichen Baugrundstück dazugerechnet werden darf.

Auf Grundlage dieser Vereinheitlichung der Größe der sog. maßgeblichen Baugrundstücke kann auch eine weitestgehend einheitliche GRZ von 0,6 (WB1) festgesetzt werden.

In den Eckgrundstücken (WB2) hat sich durch deren Orientierung an zwei angrenzende Straßen und der fehlenden Grundstückstiefe, eine höhere bauliche Dichte entwickelt. Dies fließt mit einer zulässigen GRZ von 0,8, welche das Höchstmaß nach § 17 BauNVO überschreitet, in die Planung ein.

Es handelt sich dabei zwei Baugrundstücke, die nur einen sehr geringen Teil des gesamten Plangebietes darstellen. Die Überschreitung der Obergrenzen stellt demnach in der Gesamtbetrachtung keinen wesentlichen Eingriff dar. Zudem werden durch Festsetzung der privaten Grünfläche grundsätzlich bebaubare Flächen geschützt.

2.3.2 Geschossflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft ist durch eine 2-geschossige Bauweise geprägt, welche fortgeführt werden soll. Ausgehend von einer GRZ von 0,6 ergibt sich damit eine GFZ von 1,2.

2.3.3 Bestimmung des maßgeblichen Baugrundstücks

Die festgesetzte GRZ und GFZ stehen unmittelbar in Verbindung mit der Größe der Baugrundstücks, welche in einem Bestandsgebiet nicht mehr angeglichen werden kann, so dass jedem Bauherrn vergleichbare absolute Grundflächen bzw. Geschossflächen zu Verfügung stehen.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die private Grünfläche nicht zum maßgeblichen Baugrundstück hinzuzurechnen ist. Hierdurch werden rechnerisch in etwa vergleichbare Baugrundstücke geschaffen.

2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.4.1 Bauweise

Die Bebauung entlang der Konkordiastraße, der Wilhelmstraße sowie der Luisestraße stellt sich überwiegend als geschlossene (zweiseitige Grenzbebauung) bzw. halb-geschlossene (einseitige Grenzbebauung) Bauweise dar. Dies gilt für das Plangebiet selbst, aber auch für die benachbarten Gebiete.

Aus diesem Grund wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine ein- oder zweiseitige Grenzbebauung zulässt. Es muss mindestens an einer seitlichen Grundstücksgrenze angebaut werden. Ein Anbau an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen ist zulässig, aber nicht zwingend gefordert. Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsfläche sind keine seitlichen Grundstücksgrenzen.

Dem § 5 LBO (Landesbauordnung Baden-Württemberg) folgend, ist eine Abstandsfläche vor Außenwänden an Grundstücksgrenzen nicht erforderlich, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften (Bebauungsplan) an die Grenze gebaut werden darf und öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung ist nicht erforderlich, wenn nach den Festsetzungen einer abweichenden Bauweise unabhängig von der Bebauung auf dem Nachbargrundstück an die Grenze gebaut werden darf.

Dies ist im aufzustellenden Bebauungsplan der Fall. Demnach wären bspw. im Falle eines Neubaus bei einseitiger Grenzbebauung keine „doppelten“ Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück erforderlich, weil dort auch an die Grenze gebaut werden darf. Zur Klarstellung für die Öffentlichkeit und für eine klare Anwendung im Genehmigungsverfahren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei Grenzbebauung keine Abstandsflächen erforderlich sind.

2.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufenster wurden ausgehend von der angrenzenden öffentlichen Straße mit einer Tiefe von etwa 13-14 m festgesetzt. Damit wird die vorhandene Bebauung sicher erfasst und weitere Spielräume geschaffen. Darüber hinaus wurden entlang der Straßen Baulinien festgesetzt, um im Falle eines Neubaus die vorhandenen Baufluchten, welche ortsbildprägend sind, zu erhalten.

2.4.3 Stellung der baulichen Anlagen

Nahezu alle Gebäude (abgesehen von der Gaststätte) im Plangebiet sind traufständig zur angrenzenden Straße ausgerichtet. Dieses ortsbildprägende Merkmal soll auch bei künftigen Anpassungen oder Neubauten zur Anwendung kommen.

Daher wurde eine Firstrichtung zeichnerisch festgesetzt, welche fast vollständig um das ganze Quartier läuft.

2.5 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf dienen der Verwirklichung von Zwecken des Gemeinbedarfs. Zu den Gemeinbedarfseinrichtungen gehören insbesondere Einrichtungen der allgemeinen städtebaulichen Infrastruktur, die für die Versorgung und das Zusammenleben der Menschen erforderlich sind und dabei grundsätzlich der Allgemeinheit dienen. Der Träger der Einrichtung kann einen privat-rechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Status haben. Entscheidend ist die Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Bereich wird als Kindergarten genutzt. Diese Nutzung soll langfristig beibehalten werden. In Ergänzung hierzu können die Räumlichkeiten auch als Gemeindezentrum für seelsorgerische, kulturelle und soziale Zwecke genutzt werden.

In Anknüpfung an die angrenzenden besonderen Wohngebiete, soll deren Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 aufgegriffen werden. Von einer Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse, wird aufgrund der besonderen Bauform abgesehen. Mit den Mindestfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll sichergestellt werden, dass sich die Fläche für Gemeinbedarf in ihrer Dichte auch langfristig in die angrenzenden Wohngebiete einfügt.

2.6 Grünflächen und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche legt den innersten Gartenbereich fest, der von Bebauung möglichst freizuhalten ist. Die Zweckbestimmung „Private Gartennutzung und Begrünung“ lässt nur bauliche Anlagen zu, die der Gartennutzung dienen. Es handelt sich dabei um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Stellplätze und Garagen sind dort nicht zulässig.

Um der Zielsetzung, Freihaltung der Grünbereiche, gerecht zu werden, wird das Volumen für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf 20 m³ je Baugrundstück beschränkt.

Diese Festsetzung entspricht der derzeitigen Nutzung der betroffenen Fläche, welche sich als Garten- und Grünzone charakterisieren lässt. Ein Zwang zur gärtnerischen Nutzung besteht indes jedoch nicht. Zur langfristigen Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen müssen diese planungsrechtlich gesichert werden.

Gleiches gilt für die drei kleinklimatisch wertvollen und ortsbildprägenden Bäume südöstlich des Kindergartens. Diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3 Begründung der Festsetzungen nach LBO Baden-Württemberg

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Die bestehende Dachlandschaft besteht fast ausschließlich aus Satteldächern mit einer Dachneigung von 35-45°. In Einzelfällen gibt es hiervon Abweichungen durch Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie Mansarddächer.

Für die zukünftige Entwicklung sollte diese ortsbildprägende Dachlandschaft ebenso berücksichtigt werden wie die allgemeine Tendenz zu modernen Dachformen.

Auf dieser Grundlage wird eine konkrete Dachform nicht festgesetzt. Die Möglichkeiten der Dachgestaltung werden jedoch auf eine Neigung von 35-45° eingeschränkt.

Die Zulässigkeit von Dachgauben wird eingeschränkt. Diese Einschränkung ist innerhalb der Gemeinde Edingen-Neckarhausen üblich und wurde in dieser Form bspw. auch in den Bebauungsplänen „Ecke Grenzhöfer Straße – Hauptstraße“ und „Hauptstraße II im OT Neckarhausen – Teiländerungsplan VI“ (Fährzufahrt) angewandt.

3.2 Art und Gestaltung von Einfriedungen

Zu öffentlichen Straße hin bildet in dem meisten Fällen das Wohngebäude selbst die bauliche Abgrenzung. Einfriedungen sind daher an diesen Stellen entbehrlich und bedürfen folglich auch keiner Regelung.

Im Gartenbereich sollen Einfriedungen auf sogenannte „offene“ Einfriedungen reduziert werden. Mauerwerk, Sockel, geschlossene Holz- oder Metallzäune sind unzulässig. Dies ist notwendig um den inneren Grünbereich als Einheit zu erhalten. Andernfalls könnten durch zu starke Einfriedungen einzelnen Grüninseln entstehen und somit eine Biotopvernetzung unterbinden.

4 Schlussfolgerung

Die oben beschriebenen Festsetzungen schaffen einen soliden Rahmen für die zukünftige Entwicklung, deren Basis die über Jahrzehnte gewachsene städtebauliche Vorprägung darstellt.

Flächenbilanz – Teil 1

	Planung Gesamt	zulässiges Höchstmaß (absolut)	zulässiges Höchstmaß (anteilig)
1	Fläche für Gemeinbedarf <i>davon:</i>	1.091 m²	19 %
1.1	Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ I / 0,6)	655 m ²	60 %
1.2	Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II / 0,2)	218 m ²	20 %
1.3	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	218 m ²	20 %
1.4	Geschossfläche (GFZ / 1,2)	1.309 m ²	
2	Wohnbaufläche WB1 <i>davon:</i>	3.394 m²	57 %
2.1	Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ I / 0,6)	2.036 m ²	60 %
2.2	Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II / 0,2)	679 m ²	20 %
2.3	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	679 m ²	20 %
2.4	Geschossfläche (GFZ / 1,2)	4.073 m ²	---

Flächenbilanz – Teil 2

3	Wohnbaufläche WB2 <i>davon:</i>	483 m²	8 %
3.1	Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ I / 0,8)	386 m ²	80 %
3.2	Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO <i>- nicht zulässig -</i>	---	---
3.3	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	97 m ²	20 %
3.4	Geschossfläche (GFZ / 1,6)	773 m ²	
4	Private Grünfläche	947 m²	16 %
5	Summe Geltungsbereich	5.915 m²	100 %
6	Zusammenfassung		
6.1	Summe „Überbaubare Grundstücksfläche“	3.974 m ²	67 %
6.2	Summe „Nicht überbaubare Grundstücksfläche“	994 m ²	17 %
6.3	Summe „Private Grünfläche“	947 m ²	16 %
6.4	Summe „Geschossfläche“	6.155 m ²	

V DARSTELLUNG UND ABWÄGUNG DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN

wird nach der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.