



Gemeinde

Edingen-Neckarhausen

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan

„Neu-Edingen – Teiländerungsplan IV“

Gemarkung Edingen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf (Erneute Offenlegung)

Planstand: 12.02.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis und Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Plankonzept	3
4.1	Umfang der Planänderungen	3
5.	Auswirkungen der Planung	3
6.	Angaben zur Planverwirklichung	4
6.1	Zeitplan	4

Die maßgeblichen Änderungen im Zuge der erneuten Offenlegung sind rot hervorgehoben.

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis und Ziele und Zwecke der Planung

Im Plangebiet gilt seit dem 01.08.2019 der rechtskräftige Bebauungsplan „Neu-Edingen – Teiländerungsplan III“.

Um eine gewisse Einheitlichkeit bei der Gestaltung der Gebäude durchzusetzen, wurden im Bebauungsplan „Neu-Edingen – Teiländerungsplan III“ für Hauptgebäude nur die im Gebiet vorkommenden Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30 und 45° zugelassen.

Um den Bauherren bei der Gebäudegestaltung mehr Flexibilität einzuräumen und gleichzeitig aktuellen Bautrends gerecht zu werden, soll die Festsetzung zur Dachform und Dachneigung geändert werden. Hierzu wird eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Neben den gestalterischen Aspekten wird aus ökologischen Gesichtspunkten für Flachdächer bis 15° Dachneigung eine Dachbegrünung im Sinne der Klimaanpassung festgesetzt.

2. Verfahren

Bei der Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt, daher wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neu-Edingen nördlich der Autobahn A 656 und östlich der Bahnlinie, beiderseits der Neckarhauser Straße.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 20 ha.

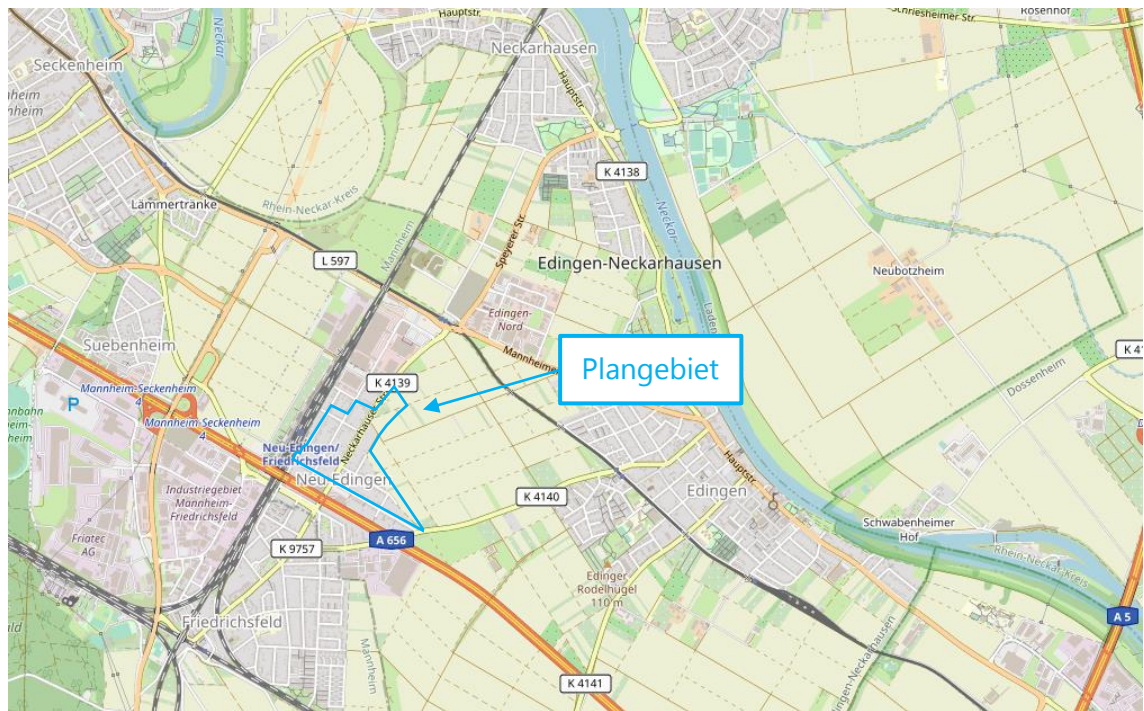


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, August 2023)

3.2 Bestandsituation

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und bis auf wenige Baulücken bebaut. Auf einzelnen Grundstücken ist die ursprüngliche Bebauung bereits durch Neubauten ersetzt. Im Nordosten im Übergang zur freien Feldflur liegen noch schmale ackerbaulich genutzte Streifen innerhalb des Plangebietes.

Es herrscht eine Wohnnutzung mit 2-3 Wohnungen je Wohngebäude vor. Einige Gebäude werden durch Gaststätten, nicht störendes Gewerbe oder Freiberufler genutzt.

Die Baustruktur ist kleinteilig und klar gegliedert. Die Hauptgebäude sind entlang der Straßen, z.T. mit Vorgärten, aufgereiht und weisen ein bis zwei Vollgeschosse und geneigte Dächer auf.

Das Gebiet ist außer im Osten von Bauflächen umgeben. Im Süden befindet sich entlang der Lilienstraße eine Einzelhausbebauung mit überwiegender Wohnnutzung und tiefen Gärten. Lediglich die Grundstücke beiderseits der Neckarhauser Straße sind gewerblich genutzt. Daran anschließend, durch eine Lärmschutzwand getrennt, führt die Autobahn A 656 am Gebiet vorbei.

Im Westen befindet sich zwischen der Bahnlinie und der Rhein-Neckar-Bahn-Straße der Bahnhof mit dem S-Bahn Haltepunkt Neu-Edingen Friedrichsfeld. Nördlich davon befinden sich z. T. mehrgeschossige Wohngebäude, die durch eine Lärmschutzwand vor Bahnlärm geschützt werden, sowie daran anschließend Gewerbe und Einzelhandels-einrichtungen.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher der rechtskräftige Bebauungsplan „Neu-Edingen – Teiländerungsplan III“. Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften behalten bis auf die örtliche Bauvorschrift zur Dachform und -neigung ihre Gültigkeit.

4. Plankonzept

4.1 Umfang der Planänderungen

Das Plangebiet ist größtenteils bebaut. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan wurden für Hauptgebäude im Bebauungsplan „Neu-Edingen - Teiländerungsplan III“ nur die im Gebiet vorkommenden Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30 und 45° zugelassen, um eine gewisse Einheitlichkeit bei der Gestaltung der Gebäude durchzusetzen.

Um den Bauherren bei der Gebäudegestaltung mehr Flexibilität einzuräumen und gleichzeitig aktuellen Bautrends gerecht zu werden, soll die Festsetzung zur Dachform und Dachneigung nun geändert werden. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden im Plangebiet alle Dachformen mit Dachneigungen von 0 bis 45° zugelassen. Neben den gestalterischen Aspekten eröffnet die Änderung der örtlichen Bauvorschriften die Möglichkeit einer Dachbegrünung auf Flachdächern im Sinne der Klimaanpassung.

Gründächer haben positive Auswirkungen auf das Mikroklima und die Biodiversität und speichern darüber hinaus CO₂ und Regenwasser. Sie leisten daher einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Städtebau. Aus diesem Grund wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung ergänzend festgesetzt, dass alle Dachflächen bis 15° Dachneigung extensiv zu begrünen sind. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke muss mindestens 15 cm betragen.

Bis auf die örtliche Bauvorschrift zur Dachform und -neigung unter Teil C Ziffer 1.1 behalten alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften ihre Gültigkeit.

In Teil D – Schriftliche Hinweise wird darüber hinaus der fehlerhafte Hinweis unter Ziffer 5 zur Stellplatzsatzung redaktionell gestrichen, da in der Gemeinde Edingen-Neckarhausen keine Stellplatzsatzung besteht.

5. Auswirkungen der Planung

Die Planänderung betrifft lediglich die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform. Zudem wird für Dächer bis 15° Dachneigung eine extensive Dachbegrünung aufgenommen. Wesentliche Auswirkungen, z.B. auf Umwelt, Natur- und Landschaft, Artenschutz, Immissionen oder Verkehr sind durch die Planänderung daher nicht zu erwarten.

Bei der Realisierung von Dachbegrünungen in Verbindung mit dem Bau von Flachdächern sind im Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassung sogar positive Effekte zu erwarten, da Dachbegrünungen sich durch Regenwasserrückhaltung und Erzeugung von

Verdunstungskälte günstig auf das örtliche Kleinklima auswirken und zur Entlastung des Kanalnetzes beitragen können.

6. Angaben zur Planverwirklichung

6.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2024 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Edingen-Neckarhausen, den ...

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de