



[Quelle: © 2019 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg]

## BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

### „NORDWESTLICHE ORTSERWEITERUNG – JAHNSTRASSE 20“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## BEGRÜNDUNG

**ENTWURF**

Stand: 12.06.2019

## VERFAHRENSABLAUF

**Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)** \_\_\_\_\_

**Öffentliche Bekanntmachung** \_\_\_\_\_

**Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

(Planauslegung) \_\_\_\_\_

**Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)** \_\_\_\_\_

**Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)** \_\_\_\_\_

**Inkrafttreten** \_\_\_\_\_

**Erstellt von:**



STADTPLANUNG+  
ARCHITEKTUR  
FISCHER

Mittelstraße 16  
68169 Mannheim  
t +49 (0)621 58 67 486 -0  
kontakt@stadtplanungfischer.de  
www.stadtplanungfischer.de

---

## **INHALTSVERZEICHNIS**

I	Einleitung .....	1
1.	Anlass und Ziel der Planung .....	1
2.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	2
3.	Verfahren .....	3
II	Planungsvorgaben .....	5
1.	Formelle Planungsvorgaben .....	5
1.1	Übergeordnete Planung (Landesplanung und Regionalplanung) .....	5
1.2	Flächennutzungsplan .....	5
1.3	Bebauungspläne .....	5
1.4	Natur- und artenschutzrechtliche Vorgaben .....	6
1.4.1.	Natura 2000-Gebiete .....	6
1.5	Nationale Schutzgebiete .....	6
1.6	Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG .....	6
1.7	Wasserschutzgebiete .....	6
1.8	Hochwasserschutz .....	6
1.9	Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege .....	7
1.10	Artenschutz nach §44 BNatSchG .....	7
2.	Informelle Planungsvorgaben .....	7
3.	Schlussfolgerung .....	7
III	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes .....	8
1.	Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen .....	8
2.	Gegenwärtige Nutzung .....	8
3.	Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten .....	9
4.	Schlussfolgerung .....	9
IV	Planungsvorhaben .....	10
1.	Grundzüge der Planung .....	10
2.	Städtebauliches Konzept .....	10
2.1	Baulich-räumliches Konzept .....	10
2.2	Erschließungskonzept .....	11

2.2.1. Verkehrliche Erschließung.....	11
2.2.2. Technische Erschließung .....	11
V Begründung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	12
1. Art der baulichen Nutzung .....	12
2. Maß der baulichen Nutzung.....	12
3. Bauweise .....	12
4. Stellplätze/Garagen und Tiefgarage .....	12
5. Anzahl der Wohnungen: .....	13
6. Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
7. Nicht überbaubare Flächen .....	13
VI Darstellung und Abwägung der Möglichen Auswirkungen.....	14
1. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	14
2. Schutzgut Boden.....	14
3. Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer).....	14
4. Schutzgut Klima und Luft.....	15
5. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	15
6. Schutzgut Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	15
7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	15
8. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	16
9. Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	16
10. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Abwägungsbelange.....	16

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1: Geltungsbereich.....	2
Abb. 2: Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes .....	5
Abb. 3: Grundstück Jahnstraße 20 .....	8
Abb. 4: Angrenzende Bebauung .....	9
Abb. 5: Darstellung einer mögliche Neubebauung Jahnstraße 20 .....	11

## **I EINLEITUNG**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Mit der vorgesehenen Planung soll im Bereich der Jahnstraße 20 in Edingen-Neckarhausen eine Nachverdichtung auf einem geeigneten Grundstück im Innenbereich entwickelt werden. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens würde sich hierbei aktuell gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung richten. Ziel der Gemeinde ist es, auf dem Grundstück die Entwicklung von preisgünstigem Wohnraum zu ermöglichen. Die Grundstücksfläche soll dabei optimal ausgenutzt werden und sich an umgebenen Mehrfamilienhäusern orientieren. Mittels dieses Bebauungsplanes werden deshalb Vorgaben gemacht, die das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung regeln.

Das aus den Nachkriegsjahren stammende Mehrfamilienhaus, das bisher auf diesem Grundstück stand, wurde im Jahr 2018 abgerissen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum soll das Ziel erreicht werden, eine Fläche im Innenbereich wiedernutzbarzumachen und somit möglichst flächenschonend die Innenentwicklung voran zu treiben.

Die Gemeinde, die Eigentümerin des Grundstücks ist, möchte nun an gleicher Stelle sozialen Wohnungsbau verwirklichen und hat deshalb die Bebauungsmöglichkeiten geprüft und sich zur Aufstellung eines Bebauungsplanes entschieden.

Die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur ist geprägt durch Wohngebäude und Mehrfamilienhäuser entlang der Jahnstraße und Nebengebäude im rückwärtigen Bereich. Die künftige Bebauung soll dabei in vergleichbarem Maß die bisherige Bebauung ersetzen. Die rückwärtigen Bereiche können auch einer neuen zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden.

Das künftig zu errichtende Gebäude soll sich in der Höhe als auch in der Stellung und Dachform an dem ursprünglich vorhandenen Gebäude orientieren und sich in das Ortsbild entlang der Jahnstraße anpassen.

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes soll neuer Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden, wodurch eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft vermieden wird. Mit der Überplanung wird die Nutzung innerörtlicher Ressourcen vorangetrieben und so dem städtebaulichen Gebot der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung erschlossener Siedlungsräume nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

## 2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Flurstücksnummer 386/7 der Gemarkung Edingen. Der Geltungsbereich liegt nördlich/zentral im Ortsteil Edingen, nördlich der Jahnstraße und östlich der Roentgenstraße. Das Areal des Bebauungsplanes weist eine Größe von etwa 1.365 m<sup>2</sup> auf.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch die südlichen Grenzen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 386/9, 386/10, 386/11 (teils)
- im Osten durch die westliche Grenze des Grundstücks mit der Flst. -Nr. 386/2,
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze der Jahnstraße mit der Flst. -Nr. 5658 sowie
- im Westen durch östliche Grundstücksgrenzen der Grundstücke mit der Flst.-Nr. 386/6 und 386/34.

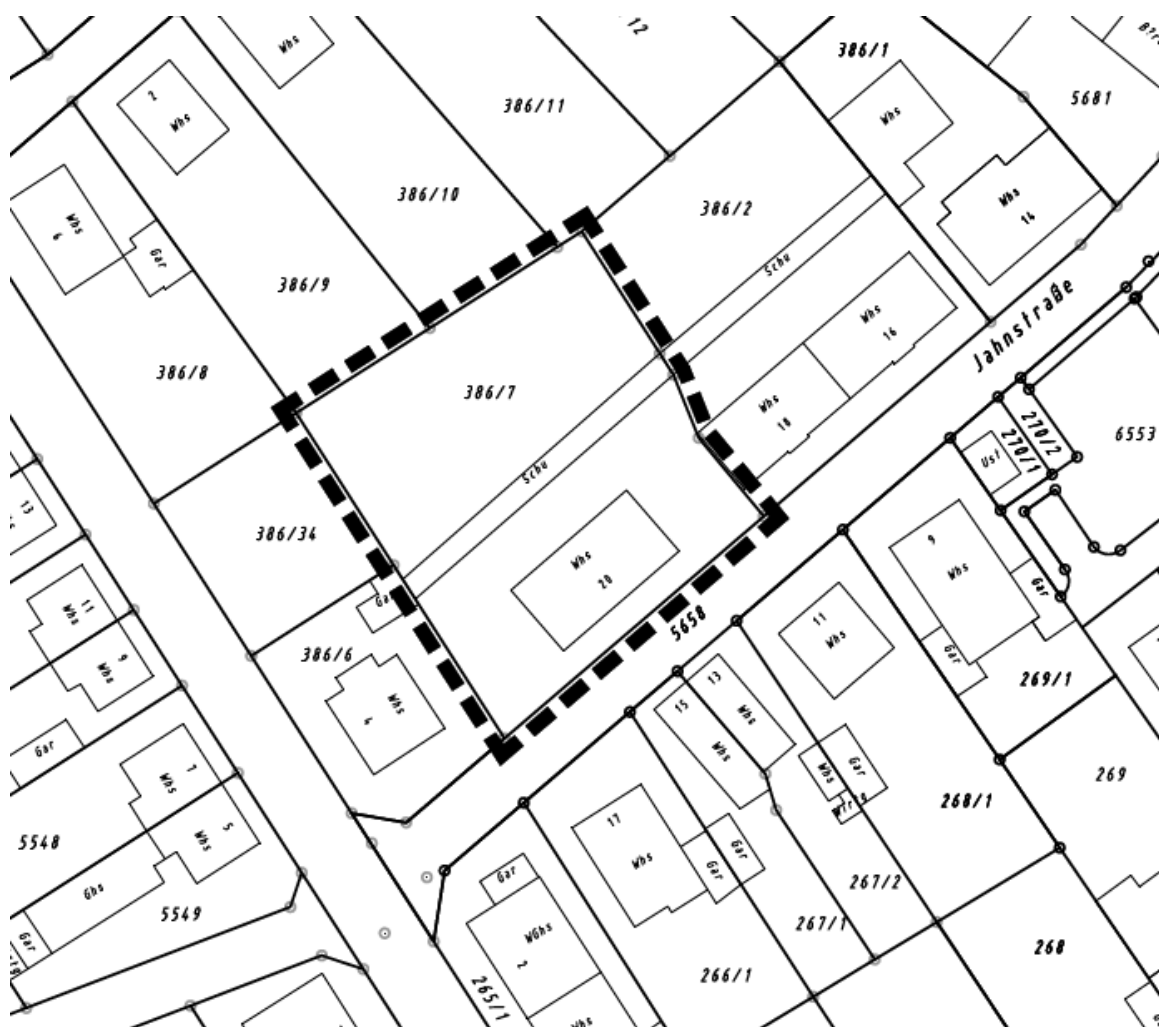


Abb. 1: Geltungsbereich<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Quelle: Vgl. © 2019 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

### **3. Verfahren**

Es ist vorgesehen das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Gemäß den Bestimmungen des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB dienen Bebauungspläne der Innenentwicklung der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen sowie anderen Maßnahmen der Innentwicklung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ausschließlich eine Fläche im Innenbereich überplant. Da der Planbereich allseits von Bebauung umschlossen wird, passt sich die geplante Nutzung der vorhandenen Baustruktur an. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine Wiedernutzbarmachung der Fläche i.S. des § 13a BauGB handelt, wodurch die Anwendung des Verfahrens begründet wird.

Weitere Voraussetzungen für die Anwendbarkeit dieses Verfahrens sind:

- wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (mit Vorprüfung des Einzelfalls),
- wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht hervorrufen sowie
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Wie bereits zuvor erläutert, soll die Planung eine, nach Rückbau eines vorhandenen Gebäudes, innerörtliche Lücke im Siedlungskörper von Edingen füllen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. mit rund 1.365 m<sup>2</sup> und liegt damit weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Darüber hinaus ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Absatz 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines nationalen Schutzgebietes noch innerhalb eines FFH- oder europäischen Vogelschutzgebietes, wodurch keine Beeinträchtigungen gegeben sind. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG vor.

Das Vorhaben erfüllt demnach die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

Nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans zu erwarten sind, als

im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten, wenn die festgesetzte Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Da das Plangebiet diesen Schwellenwert deutlich unterschreitet, sind keine Ausgleichsmaßnahmen gefordert. Dennoch gilt der Grundsatz, mit den Schutzgütern von Natur und Landschaft schonend und sparsam umzugehen.

Das beschleunigte Verfahren umfasst folgende Verfahrensschritte:

1. Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung
2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für Satzungsbeschluss
3. Satzungsbeschluss



## II PLANUNGSVORGABEN

### 1. Formelle Planungsvorgaben

#### 1.1 Übergeordnete Planung (Landesplanung und Regionalplanung)

Das Vorhaben (Verdichtung von dörflichem Siedlungsraum) steht keiner übergeordneten Planungen entgegen.

#### 1.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt die Fläche weiterhin als Wohnbaufläche fest und lässt sich somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß dem Entwicklungsgebot entwickelt.



Abb. 2: Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes<sup>2</sup>

#### 1.3 Bebauungspläne

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Nordwestliche Ortserweiterung“, der außer einer vorderen Bauflucht und den Straßenflächen keine weiteren Festsetzungen enthält. Dadurch beurteilt sich die bisherige Zulässigkeit eines Bauvorhabens gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung.

<sup>2</sup> Quelle: Vgl. © 2019 Nachbarschaftsverband Heidelberg Mannheim

## **1.4 Natur- und artenschutzrechtliche Vorgaben**

### **1.4.1. Natura 2000-Gebiete<sup>3</sup>**

Von der Planung sind keine Vogelschutzgebiete betroffen, wodurch negative Auswirkungen infolge der Planung ausgeschlossen werden können. Das nächste Vogelschutzgebiet „Bergstraße Dossenheim-Schriesheim“ (SGB-Nr. 6518401) befindet sich in der Nachbargemeinde Dossenheim, in etwa 4,5 km Entfernung. Hierbei handelt es sich um Weinberge, Wiesen und Streuobst mit Trockenmauern und Kleingärten, Gebüsch und lichter Hangwald sowie mehreren Porphyrtsteinbrüchen.

Ebenso sind von der Planung auch keine FFH-Gebiete betroffen. Negative Auswirkungen sind demnach ebenfalls nicht zu erwarten. Im Nordosten in ca. 500 m Entfernung befindet sich das nächstgelegene FFH-Gebiet „Unterer Neckar Heidelberg – Mannheim“ (SGB-Nr. 6517341) mit Auen und Vorländern.

### **1.5 Nationale Schutzgebiete<sup>4</sup>**

Im Nordosten in ca. 400-500 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Unterer Neckar: Zwischen Heidelberg und Ladenburg“ (SGB-Nr. 2.26.023) sowie das Naturschutzgebiet „Unterer Neckar: Neckaraue zwischen Botzheimer Wasen und Obere Wörth“, (SGB-Nr. 2.099). Negative Auswirkungen durch die Planung sind jedoch nicht zu erwarten.

### **1.6 Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG<sup>5</sup>**

Im Plangebiet selbst und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine geschützten Biotop. Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Im Osten des Geltungsbereichs, etwa 350 m entfernt, liegt das geschützte Biotop „Neckarufer - Gemarkung Ladenburg u. Edingen-Neckarhausen (165172260020).

### **1.7 Wasserschutzgebiete<sup>6</sup>**

Im Süden in ca. 350 m Entfernung befindet sich das Wasserschutzgebiet „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“ (WSG-Nr. 2220000000037), in der Wasserschutzgebiet-Zone nach HWRM: Zone III. Negative Auswirkungen durch die Planung sind jedoch nicht zu erwarten.

### **1.8 Hochwasserschutz<sup>7</sup>**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasserschutzgebieten und außerhalb des Bereichs für HQ 100. Negative Auswirkungen sind infolge der Planung nicht zu erwarten.

---

<sup>3</sup> Vgl. <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>; Zugriff 06/2019

<sup>4</sup> Ebenda

<sup>5</sup> Ebenda

<sup>6</sup> Ebenda

<sup>7</sup> Ebenda

### **1.9 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege**

Für das Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Angaben zu archäologischen Fundstellen vor. Denkmäler oder Denkmalzonen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dennoch ist die Entdeckung von Bodendenkmälern bei Bodenbewegungen nicht ausgeschlossen. Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

### **1.10 Artenschutz nach §44 BNatSchG**

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dient dem Schutz besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bisher mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück im Innenbereich, welches aufgrund einer maroden Bausubstanz rückgebaut wurde und welches nun erneut einer Bebauung zugeführt werden soll. Die Umgebende Struktur ist geprägt von Wohn- und Nebengebäuden sowie dazugehörigen Hausgärten. Bei der Umsetzung der Planung sind grundsätzlich die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in seiner aktuell gültigen Fassung einzuhalten, um Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG auszuschließen. Es wird darauf hingewiesen das gemäß § 39 BNatSchG Baum-, Hecken- und Gehölzrodungen zwischen dem 01.03 und 31.10. zum Schutz wildlebender Tiere untersagt sind.

Durch die vorgesehenen Planungen sind voraussichtlich keine erheblichen Konflikte mit dem Artenschutz nach §44 BNatSchG zu erwarten.

## **2. Informelle Planungsvorgaben**

Informelle – nicht rechtsverbindliche Planungen – liegen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht zugrunde.

## **3. Schlussfolgerung**

Aus den genannten Darstellungen des Sachverhaltes gehen erkennbar keine Konflikte hervor. Grundsätzlich sind jedoch die Bestimmungen des Artenschutzes zu beachten.

---

### III BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES UND SEINES UMFELDES

#### 1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Das betroffene Grundstück befindet sich in gemeindlichem Eigentum im Innenbereich von Edingen und war bisher mit einem 16 m hohen Mehrfamilienhaus bebaut, welches aufgrund einer maroden Bausubstanz jedoch Rückgebaut wurde. Rechtliche Belastungen, welche für die Planung relevant wären, liegen nicht vor.

#### 2. Gegenwärtige Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung in der Umgebung des Geltungsbereichs beschränkt sich im Wesentlichen auf Wohnnutzungen. Das Plangebiet selbst stellt derzeit eine Baulücke dar, welche am Standort des bisherigen Gebäudes und dazugehöriger Schuppen starken Erdbewegungen unterzogen wurde. Im rückwertigen Bereich befindet sich der mit Rasen und einzelnen Bäumen/Sträuchern versehene, aufgelassene Garten.



Abb. 3: Grundstück Jahnstraße 20<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Quelle: eigene Aufnahmen





**Abb. 4: Angrenzende Bebauung<sup>9</sup>**

### **3. Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten**

Das innerörtliche Grundstück ist flach, 1.365 m<sup>2</sup> groß und war bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, welches bereits zurück gebaut wurde. Über das Vorhandensein von Altlasten liegen keine Kenntnisse vor. Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und die entsprechenden Behörden zu informieren.

### **4. Schlussfolgerung**

Anhand der lokalen Gegebenheiten geht hervor, dass erhebliche Konflikte mit den Schutzgütern und den angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten sind. Art und Maß der zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich werden durch Aufstellung des Bebauungsplans festgesetzt.

Die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet fügt sich in die Umgebungsstruktur ein und stellt keinen Konflikt mit der umgebenden Nutzung dar.

<sup>9</sup> Quelle: eigene Aufnahmen

## **IV PLANUNGSVORHABEN**

### **1. Grundzüge der Planung**

Ziel dieses Bebauungsplans ist es, durch Nachverdichtung innerhalb einer Baulücke einen Rahmen für die Innenentwicklung zu schaffen, der langfristig die bestehende Wohnqualität sichert und für die künftigen Veränderungen ein städtebaulich vertretbares Maß, sowohl für das Bauvorhaben selbst, als auch für die Nachbargrundstücke, vorgibt. Das Maß der baulichen Nutzung des Baugrundstücks wird deshalb näher definiert und bringt somit das gemeindliche Interesse an einer geordneten städtebaulichen Innenentwicklung von Edingen zum Ausdruck.

### **2. Städtebauliches Konzept**

#### **2.1 Baulich-räumliches Konzept**

Das der Planung zugrunde liegende Konzept stammt von einem den sozialen Wohnungsbau verwirklichenden Wohnungsbaunehmen und wurde in Abstimmung mit der Gemeinde erstellt. Es ist für die neu überplante Fläche ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Innerhalb der Baugrenzen soll ein Neubau mit 18 Wohnungen ermöglicht werden können, um die Innenentwicklung im Bereich des Wohnens zu stärken. Zur Anpassung an die umgebende Struktur wird die Höhe beschränkt. Es ist vorgesehen, das Gebäude mit einer Höhe von max. 15,0 m (First) zu errichten, was einer viergeschossigen Bebauung entspricht. Dies orientiert sich hauptsächlich an der damaligen Höhe des aus den Nachkriegsjahren stammenden und bereits rückgebauten Gebäudes und den Höhen der angrenzenden Gebäude.

Zur Gliederung des ruhenden Verkehrs sind Flächen für Stellplätze und Flächen für eine Tiefgaragenzufahrt vorgesehen, welche unterirdisch in die Gebäudekubatur integriert werden soll.

Des Weiteren sind auf der nicht überbaubaren Fläche Aufstellflächen für die Feuerwehr, Bereiche für kleinere Hausgärten, überdachte Fahrradstellplätze oder ein kleiner Spielbereich für Kinder möglich.



**Abb. 5: Darstellung einer mögliche Neubebauung Jahnstraße 20<sup>10</sup>**

## **2.2 Erschließungskonzept**

### **2.2.1. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Jahnstraße, die unmittelbar an die Mannheimer Straße (L 637) übergeht, wodurch die Anbindung an das überörtliche Straßennetz im direkten Anschluss gewährleistet ist.

### **2.2.2. Technische Erschließung**

Die für das Gebäude erforderlichen Leitungen zur technischen Versorgung sind in den angrenzenden öffentlichen Straßen bereits vorhanden. Somit ist der Anschluss an die Netze der Gas-, Wasser-, und Stromversorgung sowie an die Telekommunikation jederzeit problemlos möglich. Die Entwässerung des Schmutzwassers kann ebenfalls über die vorhandenen Kanäle entsorgt werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück soweit wie möglich gesammelt, als Brauchwasser verwendet oder auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, sofern die Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind.

<sup>10</sup> Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von ©2018 Google (Earth); © 2009 GeoBasis-DE/BKG

## **V BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Um das Wohnen innerhalb des Plangebiets zu stärken, wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit dient das Gebiet vorwiegend dem Wohnen, lässt aber im Einzelfall nicht störende Randnutzungen (Dienstleistungen, nicht störende Handwerksbetriebe etc.) zu.

Mit dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen 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. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde an Größenordnungen festgemacht, die für allgemeine Wohngebiete gelten und sich am bestehenden Umfeld orientieren. Festgesetzt werden die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen.

Die GRZ wird den Obergrenzen der BauNVO folgend auf 0,4 festgesetzt. Auf Grundlage der städtebaulichen Entwürfe, liegt die tatsächliche GRZ, einschließlich Stellplätze, Tiefgaragenzufahrt und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr, bei 0,4 bis 0,6.

Die Höhe der baulichen Anlagen (der obere Wandabschluss) wird auf maximal 10,0 m über den unteren Bezugspunkt (Oberkante Gehweghinterkante in Grundstücksmitte) begrenzt, die Gebäudehöhe auf 15,0 m.

Je Vollgeschoss müssen ca. 3,0 m Höhe einkalkuliert werden. Das Dachgeschoss soll ebenfalls als Vollgeschoss errichtet werden und weist eine geneigte Dachform mit Gauben auf.

### **3. Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der Bauweise aus der näheren Umgebung. Auch im weiteren Umfeld ist die offene Bauweise vorherrschend. Die offene Bauweise lässt Gebäude bis 50 m Länge zu. Mit der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) wird die Gebäudelänge begrenzt. Eine zusätzliche textliche Begrenzung ist nicht erforderlich.

### **4. Stellplätze/Garagen und Tiefgarage**

Stellplätze und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig.



Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit soll der ruhende Verkehr innerhalb der Fläche strukturiert werden und die sensibleren rückwärtigen Bereiche von motorisiertem Verkehr freigehalten werden. Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

#### **5. Anzahl der Wohnungen:**

Mit der höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude wird die Nutzungsdichte des Gebietes definiert. Dieser Wert hat großen Einfluss auf die Wohnungsgrößen, Zielgruppen und die Anzahl der zusätzlichen Fahrzeuge im Gebiet.

Zur Bewahrung und Entwicklung der städtebaulichen Eigenart wird deshalb die Zahl der Wohnungen auf maximal 18 festgesetzt, was zudem auch aus den städtebaulichen Entwürfen ermittelt wurde. Die umgebende Bebauungsstruktur entlang der Jahnstraße ist geprägt von Mehrfamilienhäusern mit großer Baumasse. Das Gebiet definiert sich somit an den umliegenden Gebäuden, welche eine verdichtete Bebauung aufweisen.

#### **Örtliche Bauvorschriften**

#### **6. Gestaltung baulicher Anlagen**

Aufgrund der Umgebungsstruktur werden ausschließlich geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigung kann sich dabei zwischen 10° - 45° bewegen.

#### **7. Nicht überbaubare Flächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind soweit wie möglich unbefestigt zu belassen und als Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Damit sollen die derzeit verstärkt zur Anwendung kommenden „pflegeleichten“ Schottergärten verhindert werden. Eine solche Gestaltung der Gartenflächen entspricht weder den gestalterischen noch den ökologischen Ansprüchen der Gemeinde.

## **VI DARSTELLUNG UND ABWÄGUNG DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN**

### **1. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Edingen. Durch die zentrale Lage ist der Geltungsbereich durch hohe Versiegelungsraten und Emissionen des Anliegerverkehrs vorbelastet. Die Fläche war bereits bebaut und wurde aufgrund des maroden Gebäudezustandes rückgebaut. Auf der Fläche ist ein Baum zu verorten, die sonstigen Freiflächen sind Gartenflächen. Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG sowie nationale Schutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld. Aufgrund der Bestandssituation ist die naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche als gering einzustufen, da keine naturnahen Strukturen anzutreffen sind. Aufgrund der anthropogenen Überformungen hat sich keine artenreiche Flora gebildet. Eine weitergehende Sukzession kann aufgrund des geringen zeitlichen Abstandes zur Realisierung des neuen Planvorhabens ausgeschlossen werden. Es sind zum jetzigen Zeitpunkt der Planung keine Kenntnisse über im Gebiet vorhandene und ggf. durch die Planung beeinträchtigte Lebensräume besonders oder streng geschützter Arten bekannt. Der mit der Planung verbundene Eingriff und die dadurch entstehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt lässt sich insgesamt als gering beurteilt

### **2. Schutzgut Boden**

Mit der geplanten Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des Grundstücks, werden nur notwendige und zum Teil schon ehemals versiegelte Flächen, innerhalb der Ortslage, versiegelt. Damit einher geht der Totalverlust aller Bodenfunktionen (Speicher-, Regler- und Pufferfunktion). Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung und des anthropogen überprägten Siedlungsbereiches besteht bereits eine erhebliche Vorbelastung, wodurch die Böden ihre Funktion als Bestandteil im Naturhaushalt und als Lebensraum größtenteils verloren haben. Die durch die Planung vorgesehene zusätzliche Versiegelung nimmt dabei nur noch einen verhältnismäßig geringen Anteil ein. Baubedingte Beeinträchtigungen, wie Verfestigung und Verdichtung, Überlagerung des natürlich gewachsenen Bodens mit Baumaterial und Bodenaushub sind nur temporär bedingt und sind mit Beendigung der Baumaßnahmen zu beseitigen. Bei sachgemäßem Umgang mit dem Boden sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur maximalen Grundflächenzahl kann der Eingriff für das Schutzgut zudem minimiert werden.

### **3. Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer)**

Innerhalb des Plangebietes kommen weder anthropogen geschaffene noch natürlich entstandene Oberflächengewässer vor. Auch befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Wasserschutz- und/ oder Überschwemmungsgebiete. Ein hoher Versiegelungsgrad führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie zu einer zusätzlichen Verringerung der Grundwasserneubildung. Da ein Großteil der Fläche vor dem

Rückbau des vorherigen Gebäudes bereits versiegelt war und durch Neubebauung nur ein geringer zusätzlicher Teil einer Neuversiegelung unterliegt, sind keine negativen Beeinträchtigungen auf den lokalen Wasserhaushalt zu erwarten. Zusätzliche Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

#### **4. Schutzgut Klima und Luft**

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes ist dort keine für die Umgebungsbebauung relevante klimaökologische Wertigkeit vorhanden. Die zusätzliche Versiegelung ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur GRZ gering, wodurch keine wesentlichen siedlungsklimatischen Veränderungen zu erwarten sind, die aus der Neubebauung resultieren. Hinzu kommt, dass der Geltungsbereich nach Norden hin an offene Gartenflächen angrenzt, die eine ausgleichende Funktion übernehmen.

Demnach kommt es infolge des geplanten Vorhabens weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im Bereich der umgebenden Bestandsbebauung zu einer Veränderung des bisherigen siedlungsklimatischen Qualitätsniveaus, wodurch folglich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten sind.

#### **5. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Im Zuge der Bebauung wird die vorhandene Baulücke durch ein Wohngebäude, Zugangswege, Terrassen, Stellplätze und eine Tiefgaragenzufahrt bebaut. Auch Baumaschinen und Baustelleneinrichtungen während der Bauphase, werden das Landschafts- und Ortsbild beeinträchtigen. Dennoch erfolgt durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung im beplanten Innenbereich kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch unverhältnismäßige bzw. wesensfremde Kubaturen. Die mit dem Vorhaben verbundenen planerischen Absichten führen demnach zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### **6. Schutzgut Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes können temporäre Störungen, infolge von Baulärm, Staub- oder Baustellenverkehr, auftreten. Diese können dabei diskontinuierlich und mit wechselnder Intensität auftreten. Allerdings sind diese Störwirkungen auf die Menschen in der umliegenden Nachbarschaft zeitlich auf die Bauphase beschränkt. Darüber hinaus sind durch den Bebauungsplan keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

#### **7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es sind keine geschützten Kultur- und Sachgüter, wie Boden- oder Baudenkmäler nach derzeitigem Kenntnisstand betroffen, wodurch folglich auch keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind. Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes sind dennoch zu beachten.

## **8. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Nach den Vorgaben des BauGB sind die unterschiedlichen Schutzgüter zu betrachten, da sie sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen können. Zu betrachten sind dabei die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten sowie komplexe Wirkungszusammenhänge.

Mit der Realisierung der Planung wird ein ehemals baulich genutzter Bereich einer neuen baulichen Nutzung unterzogen. Infolge der Bodenversiegelung kommt es zu einem höheren Oberflächenabfluss, was zugleich die Versickerung minimiert und die Grundwasserneubildungsrate geringfügig reduziert. Nach dem Grundsatz, zunächst Baulücken und Flächen mit aufgegebenener baulicher Nutzung einer neuen baulichen Nutzung zu unterziehen, sind die aufgeführten Auswirkungen auf die Schutzgüter als gering und zugleich hinnehmbar zu bewerten. Gleichwohl wird durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche eine partielle Aufwertung erzielt, die darüber hinaus positive Effekte für die Schutzgüter Mensch, Orts- und Landschaftsbild sowie für die Kultur- und sonstigen Sachgüter hervorruft.

## **9. Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Eine Wiedernutzbarmachung und zugleich Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich entspricht dem Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Insofern ist das bauliche Vorhaben mit geringeren Eingriffen in die Belange der Schutzgüter verbunden als mit einer Bebauung im Außenbereich. Es entstehen daher in der Summe keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, welche durch eine Innenentwicklung nicht vereinbar bzw. vertretbar wären.

## **10. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Abwägungsbelange**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.