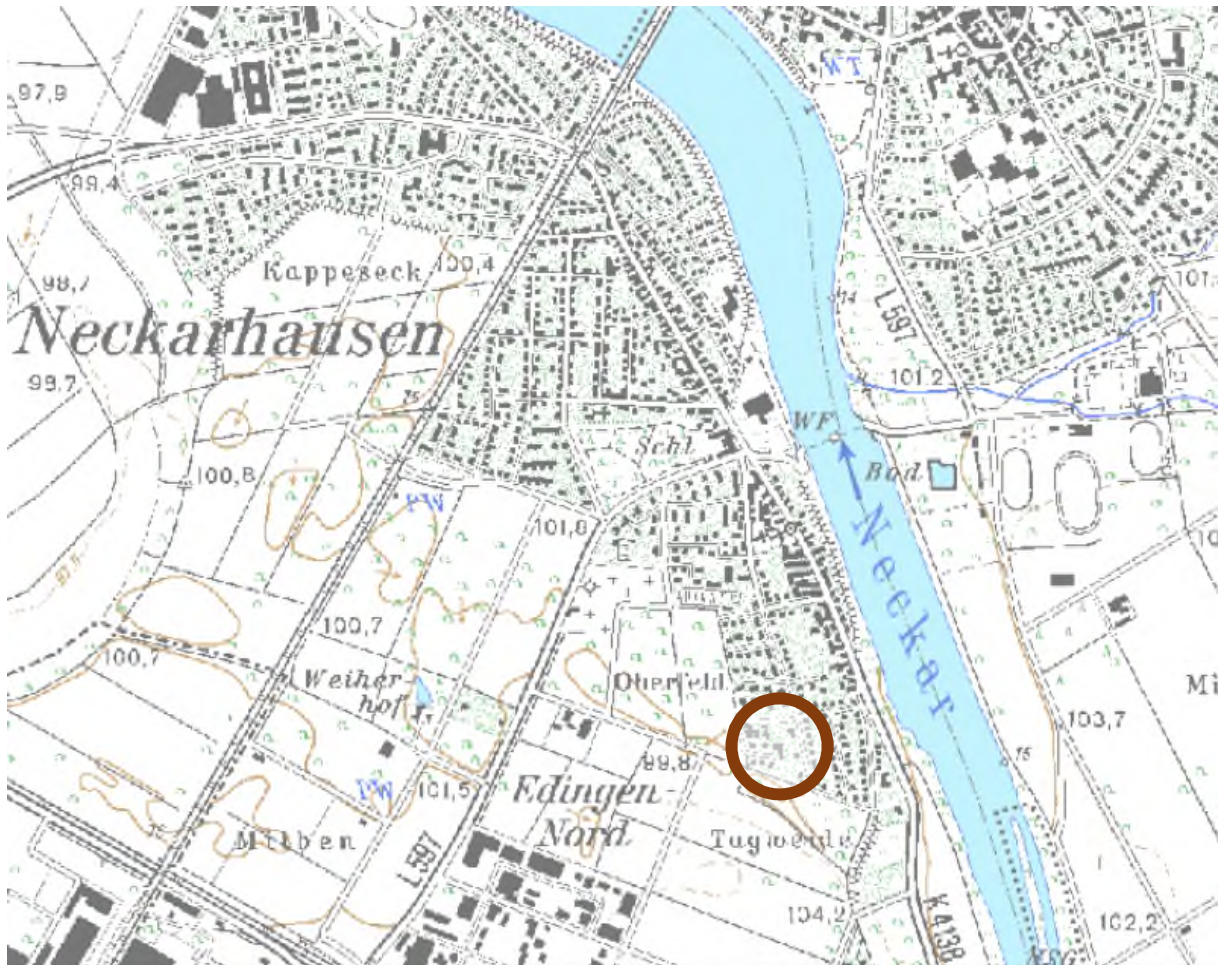


ORTSGEMEINDE EDINGEN - NECKARHAUSEN



[Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; Amtliche Geobasisdaten LGL Juni 2019]

BEBAUUNGSPLAN NACH §13A (VEREINFACHTES VERFAHREN)

„FICHTENSTRASSE II – TEILÄNDERUNGSPLAN I“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Stand: 12.06.2019



STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER

Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 58 67 48 -60
kontakt@stadtplanungfischer.de
www.stadtplanungfischer.de

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB) _____ 16.01.2019

Öffentliche Bekanntmachung _____ 28.02.2019

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 48 -60
kontakt@stadtplanungfischer.de
www.stadtplanungfischer.de

INHALTSVERZEICHNIS

I	ALLGEMEINES.....	1
1.	Plangebiet	1
2.	Anlass und Ziel der Planung.....	2
3.	Verfahren	2
II	PLANUNGSVORGABEN.....	4
1.	Flächennutzungsplan.....	4
2.	Bebauungsplan	5
3.	Schutzgebiete	5
III	KONKRETE PLANÄNDERUNGEN	6
IV	AUSWIRKUNGEN	7

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Fichtenstraße II.....	1
Abb. 2:	Flächennutzungsplan.....	4
Abb. 3:	Rechtskräftiger Bebauungsplan	5

I ALLGEMEINES

1 Plangebiet

Die Teiländerung I des Bebauungsplanes „Fichtenstraße II“ liegt im Süden der Teilgemarkung Neckarhausen und umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fichtenstraße II“. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,1 ha auf und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grundstücksgrenze des Erlenweges (Flurst. Nr. 757) sowie des Tannenweges (Flurst. Nr. 1395) und der Flurst. Nr. 757/7, 757/11 und 757/13
- Im Osten: durch den Feldweg 787/3 sowie der Flurst. Nr. 781/4, 782/2, 782/4, 783/2, 783/4, 784/2, 785/1, 785/3 und 787/2
- Im Süden: durch den Feldweg Flst.-Nr. 789
- Im Westen durch die Grenze zu den Flurstücken 749, 750, 751 sowie dem Feldweg 789

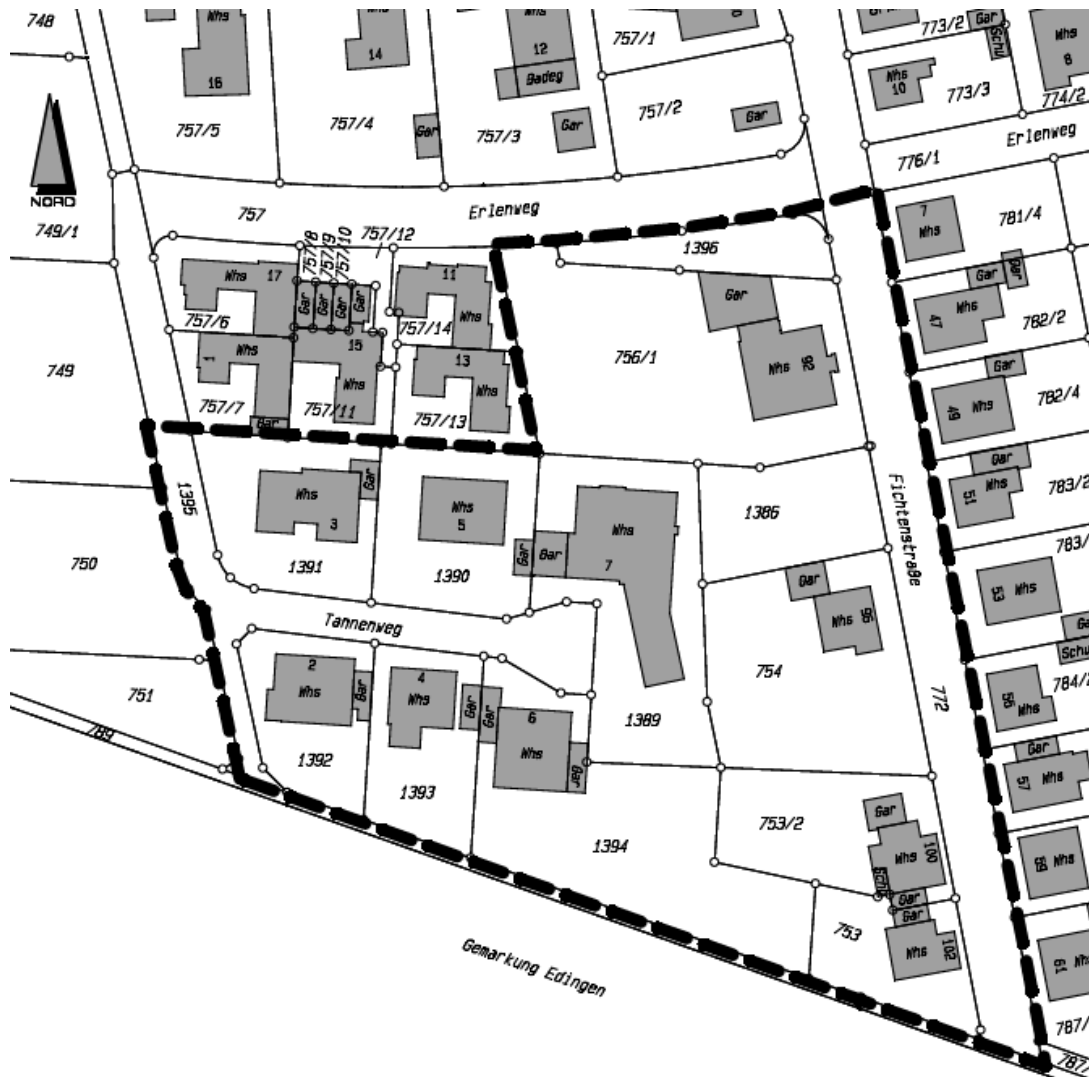


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Fichtenstraße II

2 Anlass und Ziel der Planung

In den letzten Jahren gab es immer wieder Anträge auf Befreiungen innerhalb des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplanes „Fichtenstraße II“. Dieser setzt in § 5c der textlichen Festsetzungen fest, dass Nebengebäude nur im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer Größe von 20 m² zulässig sind. Im Bereich des Tannenweges setzt der Bebauungsplan allerdings ein Reines Wohngebiet fest, in dem Nebengebäude allgemein unzulässig sind. Diese grundsätzliche Nichtzulassung von Nebenanlagen in einem Reinen Wohngebiet sowie die nach heutiger Landesbauordnung genehmigungsfreien Nebenanlagen bis 40 m³ im Innenbereich sind nicht mehr zeitgemäß. Auch die Festsetzung unter § 4e, dass Dachräume nicht zu selbstständigen Wohnungen ausgebaut werden dürfen, entspricht nicht mehr den aktuellen Vorgaben. Gerade im Hinblick auf die neue BauGB Novelle zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden sollte eine Nachverdichtung gefördert und nicht ausgeschlossen bzw. vermieden werden.

Mit diesen Themen befasste sich auch der Technische Ausschuss am 16.01.2019, der eine Befreiung im Bereich des Tannenweges befürwortete. Allerdings können diese vom Baurechtsamt nicht genehmigt werden, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Eine positive Entscheidung über die Befreiungsanträge kann daher nur durch eine Bebauungsplanänderung erreicht werden.

Da der Gemeinderat die Innenentwicklung unterstützen möchte hat er in seiner öffentlichen Sitzung am 20.02.2019 gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB beschlossen, zum Bebauungsplan „Fichtenstraße II“ einen Bebauungsplan „Fichtenstraße II – Teiländerungsplan I“ aufzustellen. Das Bestandsgebiet ist bereits bebaut. Von den Änderungen ist insbesondere der Teilbereich des Reinen Wohngebietes betroffen. In das Maß und die Art der baulichen Nutzung wird nicht eingegriffen, da lediglich Nebengebäude im Reinen Wohngebiet zugelassen werden sollen. Ziel ist es, die künftigen Nebengebäude gemäß LBO zu regeln.

3 Verfahren

Mit dem Teiländerungsplan I des Bebauungsplanes „Fichtenstraße II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile zu ermöglichen.

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 Bebauungsplanes wird ausschließlich dörflicher Innenbereich überplant. Da der Planbereich allseitig von Bebauung umschlossen wird, passen sich die geplanten Nutzungen der vorhandenen Baustruktur an. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine Nach-

verdichtung 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 m² oder 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (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, liegt das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Situation in einem Bereich, in dem es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste eine Gesamtfläche von 10.529 m² 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 Bebauungsplanes 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 m² 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 öffentlich Bekanntmachung
2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für Satzungsbeschluss
3. Satzungsbeschluss

II PLANUNGSVORGABEN

1 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist der Geltungsbereich als Wohngebiet dargestellt. Da sich die Art der Nutzung nicht verändern wird, wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (blaue Umrandung)

2 Bebauungsplan

Für den Planbereich existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Fichtenstraße II“ aus dem Jahr 1971. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan in den Textlichen Festsetzungen modifiziert. Die Planzeichnung bleibt dabei unberührt und gilt unverändert weiter. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Fichtenstraße II – Teiländerungsplan I“ wird der Ursprungsplan hinsichtlich der textlichen Festsetzungen ersetzt.



Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan Fichtenstraße II aus dem Jahr 1971

3 Schutzgebiete

Von der Bebauungsplanänderung sind weder Natura-2000 Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete), Natur- und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG, § 33 NatSchG noch Wasserschutzgebiete betroffen. Die Fläche liegt zu einem sehr geringen Teil in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet. Ebenso befindet sich ein Teilbereich des Geltungsbereiches in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQ_{EXTREM}).

III KONKRETE PLANÄNDERUNGEN

Die Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes Fichtenstraße II bleibt weiterhin bestehen und gilt unverändert weiter. Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass folgende Festsetzungen ersatzlos gestrichen werden:

- § 4 e: Die Dachräume dürfen nicht zu selbständigen Wohnungen ausgebaut werden,
- § 5 c: Nebengebäude sind nur im Allgemeinen Wohngebiet und nur bis zu einer Größe von 20 m² zulässig.

Die restlichen textlichen Festsetzungen bleiben unberührt und gelten unverändert weiter.

Beide Festsetzungen sind als nicht mehr zeitgemäß zu betrachten. Gerade im Hinblick auf die neue BauGB Novelle ist als gesetzliches Ziel u.a. die Förderung der innerstädtischen Nachverdichtung zu nennen. Hierdurch wird in stark nachgefragten Ortslagen (gemäß ERP liegt Edingen im hochverdichteten Kernraum zwischen den Metropolen Heidelberg und Mannheim) besser als bisher, dichteres Bauen mit hohem Wohnanteil möglich. Mit der Festsetzung, dass Dachräume nicht zu selbstständigen Wohnungen ausgebaut werden dürfen, wird dieser Förderung aktuell entgegengewirkt. Ebenso ist auch die Festsetzung „Nebengebäude nur im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer Größe von 20 m² zuzulassen“, überholt. Nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 und den letzten berücksichtigten Änderungen vom 21. November 2017 sind „Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m³, im Außenbereich bis 20 m³ Brutto-Rauminhalt, verfahrensfreie Vorhaben.

Mit der ersatzlosen Streichung der beiden Festsetzungen stehen die bisher gestellten Befreiungsanträge nicht mehr im Widerspruch zu dem bisherigen Bebauungsplan und ermöglichen künftige Vorhaben ohne Ablehnung.

IV AUSWIRKUNGEN

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist kein Umweltbericht und keine Eingriffsbilanzierung notwendig. Von der Teiländerung des Bebauungsplanes „Fichtenstraße II“ sind keine besonders geschützten Areale betroffen.

Schutzgut Boden

Durch die Planung erfolgen, gegenüber den bisher zulässigen Festsetzungen, geringe Eingriffe in den Versiegelungsgrad. Von dieser marginalen Flächeninanspruchnahme sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Arten und Biotope

Bei der Planung handelt es sich um ein bereits bestehendes Gebiet. Aufgrund der möglichen Eingriffe im Bereich der Hausgärten, welche bereits vollständig erschlossen sind, sind die entstehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt insgesamt als gering zu beurteilen.

Bei Eingriffen in einem bebauten Gebiet sind, unabhängig vom Bebauungsplan, die Regelungen zum Arten- und Biotopschutz des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der bereits zulässigen Versiegelung im Plangebiet und einer Versickerung des Oberflächenwassers in der unmittelbaren Umgebung, haben die Eingriffe geringe Auswirkungen in die Grundwasserneubildung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die vorgesehene Bebauung werden keine Kultur- und Sachgüter von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.