

1. Anlass und Ziel der Planung / Planungserfordernis

Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen hat sich historisch entlang der Hauptstraße (Kreisstraße 4138) parallel zum Neckar entwickelt. Die historisch gewachsene Bebauung ist straßenbegleitend, überwiegend in Haus-Hof-Bauweise errichtet. Teilweise wurden auch traufständige Gebäude an der Straße in geschlossener Bauweise mit Hofdurchfahrt errichtet. Dadurch entstand ein abwechslungsreiches Straßenbild.

Um die bestehenden Strukturen zu erhalten und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Hauptstraße in den Ortsteilen Edingen und Neckarhausen zu gewährleisten, wurden bereits um 1980 Bebauungspläne aufgestellt. Der bei dieser Änderung betroffene Bebauungsplan befindet sich im Ortsteil Neckarhausen (Bebauungsplan „Hauptstraße II im Ortsteil Neckarhausen“).

Aktueller Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes ist die Bauvoranfrage der Eigentümer des Grundstückes Hauptstraße 412. Der Antragsteller hat aufgrund von Eigenbedarf die Absicht, das rückwärtige, nicht mehr landwirtschaftlich genutzte gut erhaltene Scheunengebäude als Wohngebäude umzubauen. Die vorhandene gute Bausubstanz der Scheune soll dazu genutzt und in ihrer Kubatur erhalten werden. Eingriffe werden in der Fassade, im Dach und im Innenausbau vorgenommen.

Ziel der Planung ist es, im Sinne einer geordneten Innenentwicklung die Möglichkeit zu schaffen, das alte Scheunengebäude zu erhalten und für Wohnzwecke umzunutzen. Dazu ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Hauptstraße II im Ortsteil Neckarhausen“ erforderlich, der die Umnutzung der Scheune nicht zulässt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Edingen-Neckarhausen möchte die Potentiale der Innenentwicklung nutzen und den Eigentümern die Gelegenheit geben, dieses Vorhaben umzusetzen, um Wohnraum in vorhandener Bausubstanz zu schaffen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens hat der Gemeinderat daher die Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße II im Ortsteil Neckarhausen“ beschlossen.

2. Geltungsbereich des Plangebietes

Das rd. 426 m² große Grundstück mit der Flst.Nr. 252, Hauptstraße 412, befindet sich auf der sich östlich anschließenden Hauptstraßenseite im Ortsteil Neckarhausen. Die gesamte Parzelle stellt den Geltungsbereich des Änderungsplans dar. Das Grundstück ist von beiden Seiten, durch die Hauptstraße und rückwärtig über die Neugasse, erschlossen und mit Wohngebäude, Nebengebäude und Scheune in Haus-Hof-Bauweise (Wohnhaus und Nebengebäude giebelständig zur Hauptstraße, Scheune traufständig zur Neugasse) bebaut.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze der Flst.Nr. 251 (Hauptstraße Nr. 414).
- Im Osten durch die Neugasse.
- Im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze der Flst. Nr. 253 und 253/1 (Hauptstraße Nr. 410).
- Im Westen von der Hauptstraße.



Abb. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3. Planungsvorgaben und Verfahren

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim vom 15.07.2006 sind im Geltungsbereich Wohnbauflächen im Bestand dargestellt. Das im Bebauungsplan festgesetzte „Besondere Wohngebiet“ ist aus dieser Darstellung entwickelt.

3.2 Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Hauptstraße II im Ortsteil Neckarhausen“ setzt für das Plangebiet ein „Besonderes Wohngebiet“ (WB) mit geschlossener Bauweise an der Hauptstraße und Gartenfläche im rückwärtigen Grundstücksteil, auf der Fläche der bestehenden Scheune fest. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sieht für das Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 vor. Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

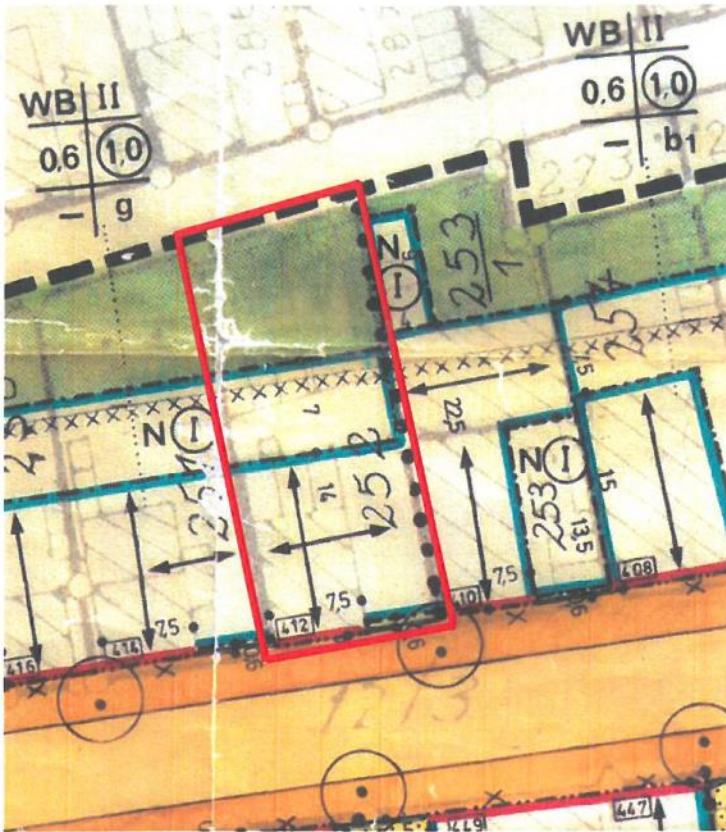


Abb. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hauptstraße II im Ortsteil Neckarhausen“ für den Bereich des Grundstückes Hauptstraße 412

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „Hauptstraße II im Ortsteil Neckarhausen“ wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans bleiben dabei weiterhin unverändert in Kraft soweit sie den Festsetzungen im vorliegenden Änderungsplan nicht entgegenstehen.

3.3 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Durch die geplante Maßnahme wird in die Grundzüge der Planung nicht eingegriffen. Mit der Bebauungsplanänderung soll lediglich an einer Stelle die vorhandene gute Bausubstanz einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Scheune einem neuen Nutzungszweck zugeführt werden. Durch die Umnutzung des Scheunengebäudes für Wohnzwecke fügt sich das Gebäude in die Nutzungsstruktur der Umgebung ein.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind.

Das Verfahren wird daher im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

3.4 Eingriffs- Ausgleichsregelung

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die festgesetzte Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO erhöht sich gegenüber der bisherigen Planung nicht.

Ein landespflegerischer Ausgleich auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da gegenüber dem heutigen Zulässigkeitsmaßstab des bestehenden Bebauungsplanes (Einstufung WB - Gebiet mit den entsprechenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung) nicht überschritten werden.

4. Erschließung

Das Plangebiet wird wie bisher über die Hauptstraße erschlossen. Zusätzlich kann die vorhandene Erschließung des Scheunengebäudes über die Neugasse genutzt werden. Es ist somit keine zusätzliche Erschließung erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgung angeschlossen.

6. Vorgesehene Änderungen

Die Intention der Planänderung ist es, die vorhandene, gute Bausubstanz zu erhalten, weiterzuentwickeln und für die ehemals landwirtschaftlich genutzte Scheune eine Umnutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der beabsichtigten Umnutzung des Scheunenbestandes im rückwärtigen Grundstücksteil wird die Scheunenfläche als Wohnbaufläche festgesetzt. Die Festsetzung als „Besonderes Wohngebiet“ (WB) entspricht der Festsetzung der umgebenden Bebauung. Die ursprünglich hier geplante Gartenfläche, die anstelle der Scheunenfläche festgesetzt war, sollte dazu dienen, dass nach Abriss der Scheune mehr Grünfläche in dem innerörtlichen Gebiet entsteht. Allerdings kann man anhand der Entwicklungen in dem Bereich beobachten, dass diese Absicht kaum umgesetzt wurde und diese Flächen heute häufig als Stellplatzflächen dienen.

Die Art der Nutzung für den Bereich an der Hauptstraße bleibt unverändert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die zulässigen Vollgeschosse und im Teilbereich an der Neugasse (Scheunenzonen) zusätzlich durch die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl:

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt mit einer GRZ von 0,6 unverändert gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan.

Geschossflächenzahl:

Um das geplante Vorhaben umzusetzen und eine zweigeschossige Bebauung in der Scheune zu ermöglichen, muss die bisher zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 auf 1,2 erhöht werden. Die Erhöhung der GFZ gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan ergibt sich aus dem vorgesehenen Scheunenausbau mit insgesamt 2 Vollgeschossen. Es ergibt sich dadurch lediglich eine höhere vertikale Verdichtung.

Zahl der Vollgeschosse:

Die bestehende Festsetzung mit max. zwei Vollgeschossen ändert sich nicht.

Die Möglichkeit zur Aufstockung von ein auf zwei Geschosse beim Wohngebäude an der Hauptstraße besteht damit weiterhin.

Auch für den Bereich des Scheunengebäudes sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Diese sind notwendig um den vorhandenen Kubus der Scheune sinnvoll auszubauen zu können.

Höhe baulicher Anlagen:

Zusätzlich zu der Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich der Scheune die Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Damit soll der vorhandene Kubus der Scheune mit steilem Satteldach genauer bestimmt und dessen Zulässigkeit gesichert werden. Die Wand- und Firsthöhe wird dazu jeweils als Höchstmaß angegeben.

6.3 Bauweise

Um die bauliche Struktur zu sichern wird die Bauweise entsprechend der vorhandenen Situation festgesetzt.

Im Bereich des bestehenden Wohnhauses an der Hauptstraße wird die abweichende statt wie bisher der geschlossenen Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist als einseitige Grenzbebauung (auf die nördliche Grundstücksgrenze) definiert. So kann gesichert werden, dass auch bei Neubau die Bebauungsstruktur erhalten bleibt.

Im rückwärtigen Grundstücksteil, im Bereich der bestehenden Scheune wird entsprechend des Bestandes die geschlossene Bauweise festgesetzt.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden, wie im bestehenden Bebauungsplan auch im Änderungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Das geänderte Baufenster auf dem Grundstück gliedert sich in einen rückwärtig zur Hauptstraße liegenden Scheunenbereich und einen Vorderbereich mit dem bestehenden Wohnhaus.

Abweichend vom derzeit gültigen Bebauungsplan wird im Änderungsplan die bestehende Scheune mit in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen. Die überbaubare Grundstücksfläche im vorderen Bereich wird dagegen verringert.

Im Vorderbereich umfasst das Baufenster jetzt lediglich noch den Grundstücksteil an der Nordgrenze des Grundstücks in der Breite des bestehenden Wohnhauses.

Zusätzlich wird der Hofbereich als nicht überbaubare Hoffläche festgesetzt. Durch diese Festsetzung kann die städtebauliche Struktur der Haus-Hof-Bauweise erhalten und einer übermäßigen Verdichtung entgegengewirkt werden.

Zur Hauptstraße hin wird das Erscheinungsbild des Straßendorfs durch eine Baulinie gesichert.

6.5 Stellung der Gebäude

Die Festsetzung der Gebäudestellung erfolgt aus städtebaulichen Gründen zum Erhalt der ortstypischen Haus-Hof-Bauweise. Entgegen den Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan - nach dem sowohl die trauf- als auch giebelständige Hauptfirsrichtung möglich war - werden im Änderungsplan die Hauptfirsrichtungen entsprechend des Gebäudebestandes festgesetzt. Im Bereich an der Hauptstraße wird die Hauptfirsrichtung senkrecht zur Straße, im Bereich der Scheune parallel zur Straße, festgesetzt.

7. Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.