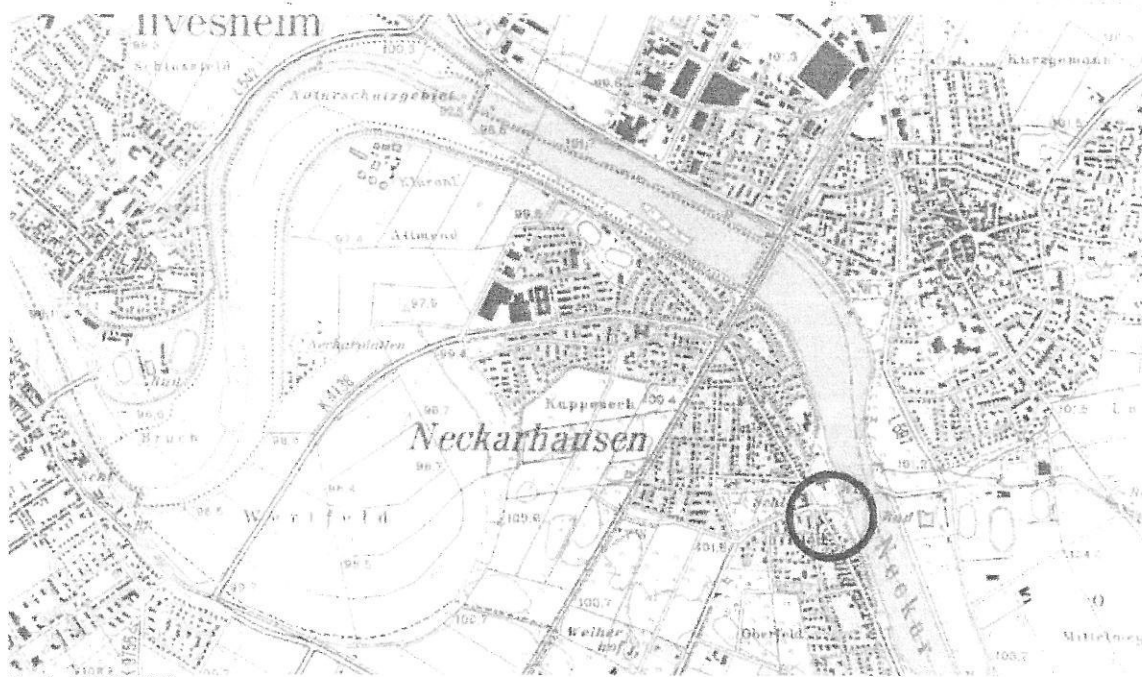


GEMEINDE EDINGEN-NECKARHAUSEN



Quelle: LANIS, Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

BEBAUUNGSPLAN

„Hauptstrasse II im OT Neckarhausen – Teiländerungsplan VI“(Fährzufahrt)“

BEGRÜNDUNG

Stand: 20.03.2014



**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) _____ 19.02.2013
Öffentliche Bekanntmachung _____ 28.02.2013
Billigungs-/Auslegungsbeschluss _____ 23.10.2013
Öffentliche Bekanntmachung _____ 07.11.2013
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
(Planauslegung) _____ vom 18.11.2013 bis 20.12.2013
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) _____ vom 25.11.2013 bis 30.12.2013
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) _____
Inkrafttreten _____

INHALTSVERZEICHNIS

I	EINLEITUNG	1
1	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	1
3	Verfahren	2
II	VORGABEN	4
1	Formelle Planungsvorgaben	4
1.1	Flächennutzungsplan.....	4
1.2	Bestehende Bebauungspläne.....	5
1.3	Natura 2000 – Gebiete.....	6
1.4	Örtliche Satzungen.....	6
2	Informelle Planungsvorgaben	7
3	Schlussfolgerung	7
III	BESTAND	8
1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	8
2	Gegenwärtige Nutzungen	8
2.1	Erschließung.....	8
2.2	Ver- und Entsorgung.....	8
2.3	MIV.....	8
2.4	ÖPNV.....	8
3	Belange des Umweltschutzes	8
4	Schlussfolgerung	9
IV	PLANUNGSVORHABEN	10
1	Grundzüge der Planung	10
2	Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes	10
2.1	Baulich – räumliches Konzept.....	10
2.2	Freiflächenkonzept.....	12
2.3	Verkehrskonzept.....	12
2.4	Immissionsschutz.....	12
3	Erläuterungen zu den getroffenen Festsetzungen	13
4	Schlussfolgerung	14
4.1	Städtebauliche Kennzahlen.....	14
4.2	Vergleich mit Bestand.....	14
V	DARSTELLUNG UND ABWÄGUNG DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN	15

I EINLEITUNG

Der Planbereich „Fährzufahrt“ befindet sich direkt am Neckar in unmittelbarer Nähe zum Neckarhausener Schloss und ist durch Wohnnutzung geprägt. Diese soll – unter Ertüchtigung bzw. Neuerrichtung der vorhandenen baulichen Situation – weiterhin erhalten bleiben. Es soll auf einer Grundstücksfläche (Flst.-Nr. 108, 109, 13/2, 13/9) von rund 1.900 m² Baurecht zur Schaffung von attraktivem Wohnraum herbeigeführt werden.

Durch die Nähe zum Neckarufer und dem Neckardamm sowie dem Neckarhausener Schloss, kommt der städtebaulichen Gestaltung eine besondere Bedeutung zu. Das Maß des sogenannten „Einfügens“ ist besonders zu beachten und aus der unmittelbaren Umgebungsbebauung abzuleiten.

1 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hauptstraße II“ ist – im Fall eines Neubaus – eine städtebaulich geordnete und dem der angrenzenden Bebauung angepasste Entwicklung nicht gesichert. Auf dieser Basis wäre eine unverhältnismäßig dichte und massive Bebauung grundsätzlich möglich. Des Weiteren trifft der rechtskräftige Bebauungsplan keine ausreichenden Regelungen zur Unterbringung und Anordnung der erforderlichen Stellplätze.

Um eine mögliche unerwünschte städtebauliche Entwicklung zu vermeiden, hat der Gemeinderat beschlossen den vorliegenden Änderungsplan aufzustellen, mit dem Ziel die Belange des Städtebaus, der Nachbarn sowie der potentiellen Bauherren, gegeneinander gerecht abzuwägen. Unter der Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen und gestalterischen Erfordernisse in diesem Bereich, soll eine realisierbare bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, die dem heutigen Planungswillen der Gemeinde vollumfänglich entspricht.

Folgende Ziele beinhaltet die städtebauliche Planung:

1. Beachtung und Rücksichtnahme auf das besonders sensible städtebauliche Umfeld. Dies umfasst die bauliche Ausnutzung der Grundstücke, die Höhe und Anordnung der Gebäude sowie die Dachform.
2. Eine städtebaulich und unter Rücksichtnahme auf die Nachbarn, sinnvolle Unterbringung der erforderlichen Stellplätze.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neckarhausen an der Hauptstraße in unmittelbarer Nähe zum Neckarhausener Schloss und zur Fährüberfahrt nach Ladenburg. Das betroffene Grundstück ist zum Neckar hin orientiert.

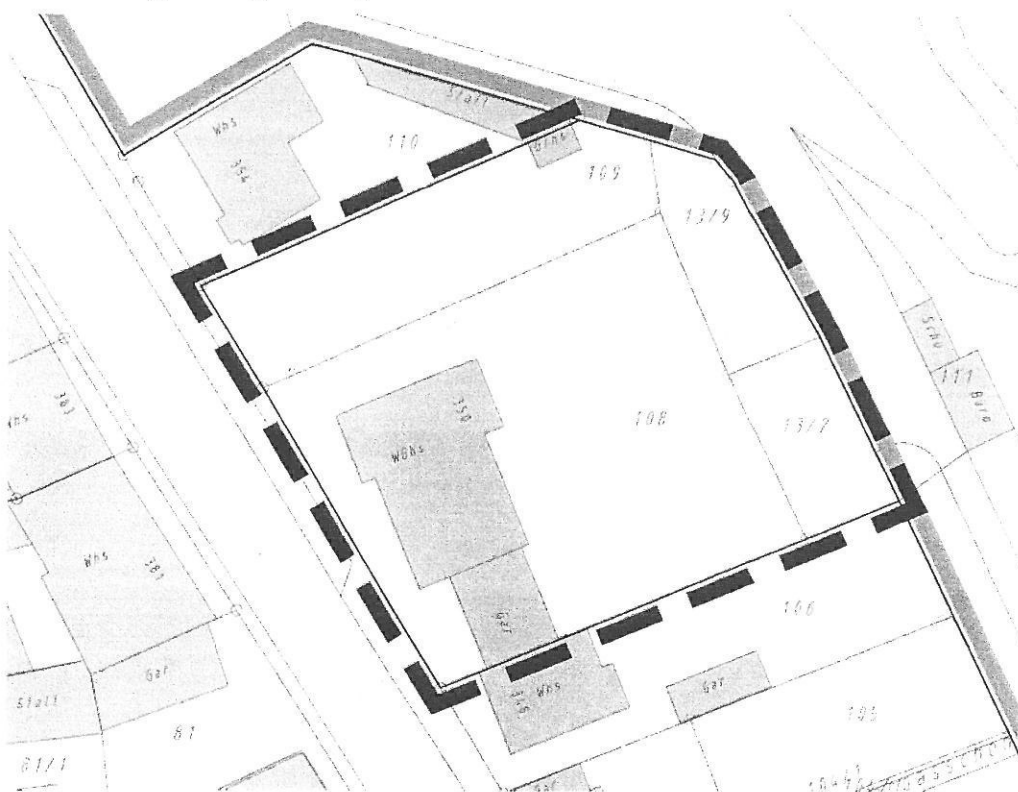
Der Geltungsbereich wird

- im Norden durch das Nachbargrundstück Flst.-Nr. 110,
- im Osten durch den Neckardamm,
- im Süden durch das Nachbargrundstück Flst.-Nr. 106 und
- im Westen durch die Hauptstraße

begrenzt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von rund 2.350 m² und umgreift die Flurstücke 108, 109, 13/2 und 13/9.

Abb. 1: Abgrenzung Geltungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans, 2013.

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. Erfasst werden auch die Wiedernutzbarmachung oder Nacherdichtung von Flächen. Das Plangebiet erfüllt diese Voraussetzungen. Eine Anwendung des § 13a BauGB ist demnach zulässig.

Bei der vorliegenden Größenordnung des Plangebiets von rund 2.300 m² werden zudem die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt. Demnach ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens möglich. 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 überwiegend Flächen herangezogen werden, die bereits heute baulich genutzt werden.

Das beschleunigte Verfahren umfasst folgende Verfahrensschritte:

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

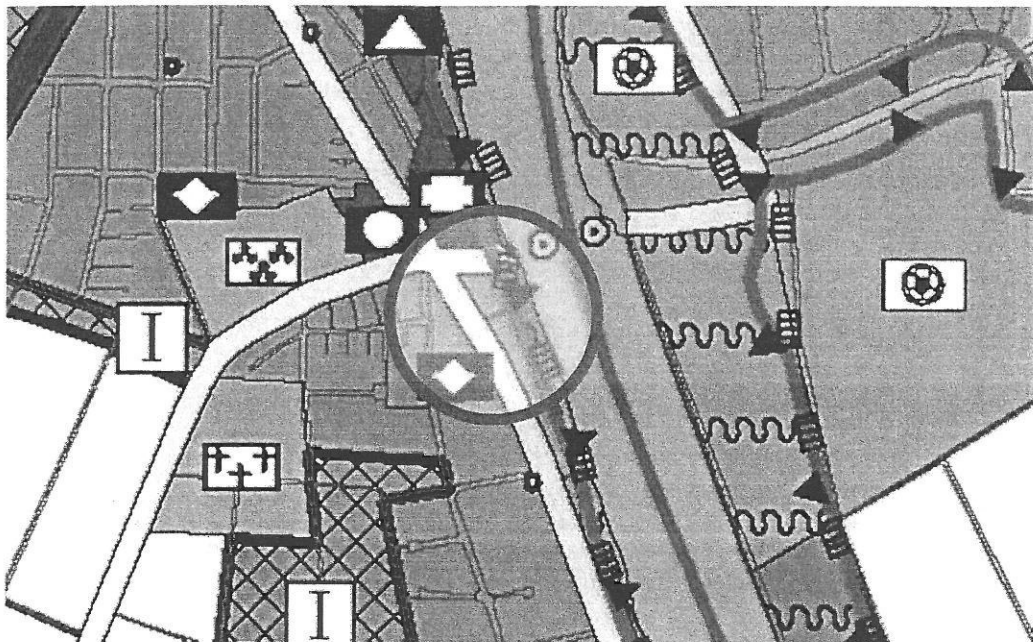
II VORGABEN

1 Formelle Planungsvorgaben

Da es sich um eine bauliche Ertüchtigung des Innenbereichs handelt und die vorhandene Wohnnutzung beibehalten werden soll, ergeben sich gegenüber der übergeordneten Raumordnung keinen neuen Voraussetzungen. Mit einer maßvollen Innenentwicklung wird den Zielen der Raumordnung, dem schonenden Umgang mit Flächen, Rechnung getragen.

1.1 Flächennutzungsplan

Abb. 2: Abgrenzung Geltungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs zum Bebauungsplan, 2013.

Der Flächennutzungsplan stellt die betroffene Fläche als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die angrenzenden Darstellungen „Überschwemmungsgefährdetes Gebiet“ und „Natur- / Landschaftsschutzgebiet“ betreffen die Bereiche vor dem Neckardamm. Das Plangebiet selbst, ist weder Natur- / Landschaftsschutzgebiet noch ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet.

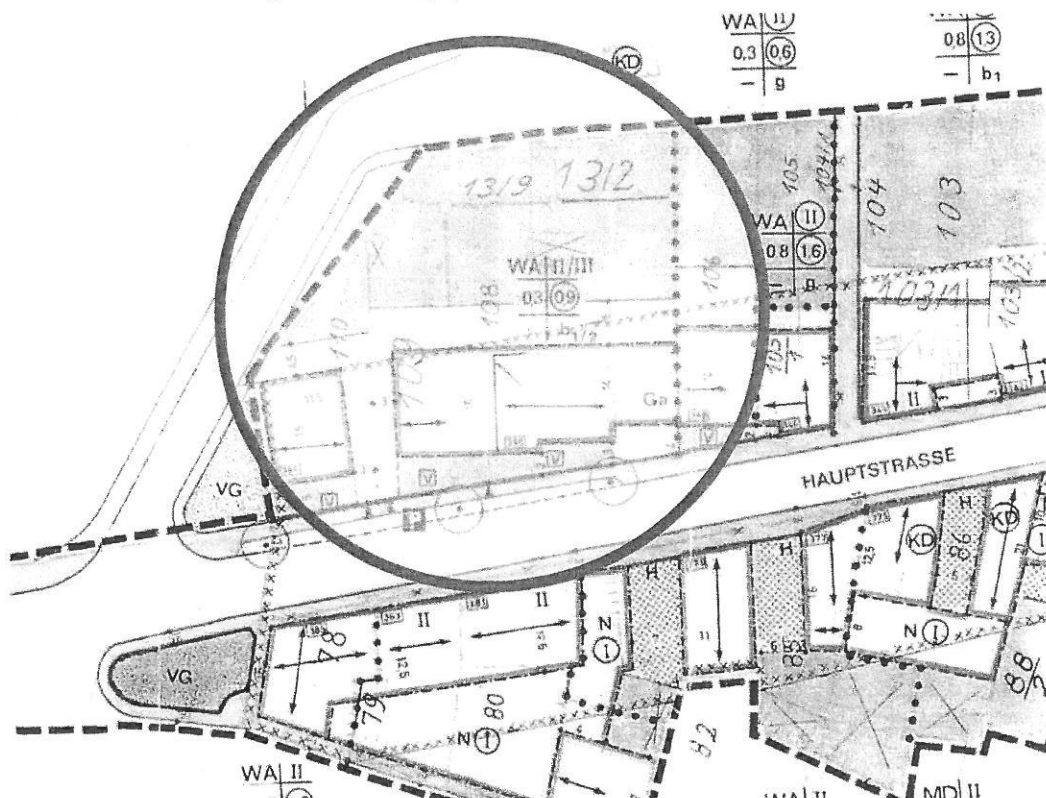
Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten liegt ein kleiner, dem Neckar zugewandter Teil des Bebauungsplans im HQextrem, der übrige Teil im geschützten Bereich bei HQ100. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Gebäude, die durch eine Überflutung sowie durch auftretendes Druckwasser verursacht werden könnte, durch geeignete Maßnahmen (z.B. Höherziehen von Lichtschächten, Rückstauverschlüsse

für Kanäle, Dammbalken für Türen und Fenster an den Gebäuden, hochwasserangepasste Baumaterialien - siehe Hochwasserschutzbibel 2012) selbst und auf eigene Kosten sichern sollen.

1.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Bereich der vorliegenden Planung, sowie südlich und westlich angrenzend befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Hauptstrasse II im Ortsteil Neckarhausen“ Teilplan Ost aus dem Jahr 1981.

Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan



Quelle: Bebauungsplan „Hauptstrasse II im OT Neckarhausen“ Teilplan Ost, Edingen-Neckarhausen, 1981.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind als private Grünflächen festgesetzt. Bauliche Nutzungen sind dort grundsätzlich ausgeschlossen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist Folgendes zulässig:

- Mindestens II Vollgeschosse, maximal III Vollgeschosse
- GRZ von 0,3 sowie eine GFZ von 0,9
- Einseitige Grenzbebauung an der Nord- und Südgrenze des Grundstücks
- Eine Bebauungstiefe von 14-15 m.

Der Bebauungsplan erschwert mit mehreren, nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen, sowie durch diverse Regelungslücken eine dem heutigen Planungswillen entsprechende geordnete bauliche Entwicklung.

Von besonderer Bedeutung sind die Höhe der baulichen Anlagen und die Dachform, welche derzeit nicht geregelt sind. Die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl schränken die Innenentwicklungspotenziale über Gebühr ein. Das mögliche Maximum der aktuellen BauNVO wird unterschritten.

Ferner bleibt unklar, an welcher Stelle die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden können. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt eine Anordnung der Stellplätze im rückwärtigen Bereich wegen der Festsetzung der privaten Grünfläche nicht zu. Die Möglichkeiten einer Tiefgarage sind wegen der niedrigen Grundflächenzahl von 0,3 sehr eingeschränkt.

Die Grundidee der rechtskräftigen Planung, nämlich die Gliederung der Bebauung durch einen Versatz der Baugrenze, die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie Berücksichtigung des rückwärtigen Bereichs als Grünfläche, soll in die vorliegende Änderungsplanung einfließen. Letztendlich soll der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Teilbereich vollständig durch die Änderungsplanung ersetzt werden.

1.3 Natura 2000 – Gebiete

1.3.1 FFH – Gebiete

Der Teilbereich „Unterer Neckar Heidelberg – Mannheim“ ist als FFH-Gebiet ausgewiesen. Das nähere Umfeld des Fährübergangs ist hiervon aber nicht betroffen. Zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet besteht keine unmittelbare Verbindung. Negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

1.3.2 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.

1.4 Örtliche Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Bau- und Gestaltungssatzung der Gemeinde Edingen-Neckarhausen. Die Satzung wurde 1982 beschlossen und hat die Aufgabe, für den engeren Bereich des alten Ortskerns von Neckarhausen den gestalterischen Rahmen zur Erhaltung des „ortstypischen“ Erscheinungsbildes abzustechen.

Mit der Änderungsplanung werden die Grundzüge der Gestaltungssatzung beachtet und durch „Örtliche Bauvorschriften“ nach LBO BW aufgenommen. Die Bau- und

Gestaltungssatzung von 1982 gilt innerhalb des Geltungsbereichs der Änderungsplanung nicht mehr und wird ersetzt.

2 Informelle Planungsvorgaben

Informelle – nicht rechtsverbindliche Planungen – liegenden der Änderungsplanung nicht zugrunde.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend wurde das Neckarhausener Schloss restauriert. Zudem wird die Zugänglichkeit zum Schloss verbessert, indem der Schlossvorplatz sowie der Straßenübergang neu gestaltet werden. An dem nördlich gelegenen Verkehrsknotenpunkt wurde ein Verkehrskreisel zu besserer Verkehrsführung errichtet.

3 Schlussfolgerung

Aus den Darstellungen oben gehen keine Konflikte hervor, die einen zusätzlichen Prüfungsaufwand erfordern bzw. der Planung entgegenstehen. Hervorzuheben ist die besondere Sensibilität des Planbereichs aufgrund seiner Nähe zum Neckarhausener Schloss und der direkten Lage am Neckarufer.

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 nachfolgend 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. Gegenwärtige Nutzungen

Die Art der baulichen Nutzung beschränkt sich ausschließlich auf das Wohnen. Der Bestand weist ein Wohngebäude (205 m² Grundfläche) mit drei Vollgeschossen und flachem Walmdach sowie einen Garagenanbau auf. Der rückwärtige Bereich ist der Gartennutzung vorbehalten und wird nicht baulich genutzt.

2.1. Erschließung

2.2. Ver- und Entsorgung

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

2.3. MIV

Der Planbereich ist über die Hauptstraße gut erschlossen und leicht zugänglich. Im Straßenraum der Hauptstraße kann längs zur Fahrtrichtung auf öffentlicher Fläche geparkt werden.

2.4. ÖPNV

Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich ca. 100m nördlich des Plangebietes am Rathaus / Schloss Neckarhausen. Von dort aus wird über die Buslinie 46 der Anschluss zum OEG Bahnhof Seckenheim hergestellt.

3. 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 Aus-

wirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima nicht zu erwarten, da es sich um ein bereits baulich genutztes Gebiet handelt und ein darüber hinaus gehender Eingriff durch die Planung nicht begründet wird.

Aufgrund der Nähe zur stärker befahrenen Hauptstraße wird eine Abschätzung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit erforderlich. Diese beschränken sich auf die zu erwartenden Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Hauptstraße. Weitere möglicherweise erhebliche Immissionen wie bspw. Staub, Erschütterungen und Gerüche sind nicht zu erwarten. Entsprechende Emittenten sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Die bauliche Nutzung der Nachbargrundstücke wird nicht beeinträchtigt. Die umliegenden Kulturgüter werden in ihrer baulich-historischen Wirkung gewürdigt und in der Planung berücksichtigt.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bspw. durch Solarenergie auf den Dachflächen steht dem Bauherren offen. Aufgrund der Ost-West Ausrichtung des Grundstücks sind die Möglichkeiten Solarenergienutzung jedoch eingeschränkt.

4 Schlussfolgerung

Aus den Darstellungen zum Bestand geht hervor, dass erhebliche Konflikte mit den Schutzgütern und den angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten sind. Näher zu betrachten sind die zu erwartenden Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Hauptstraße. Diese erfordern möglicherweise Lärmmindernde Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

IV PLANUNGSVORHABEN

1 Grundzüge der Planung

Im Vordergrund des Entwurfshergangs stand die baulich-räumliche Auseinandersetzung mit der ortsbildprägenden Umgebung. Ziel war es eine umsetzungsfähige Grundlage zu schaffen, die einerseits die Innenentwicklungspotenziale möglichst weitgehend ausnutzt, aber auch das Gebot des Einfügens besonders beachtet.

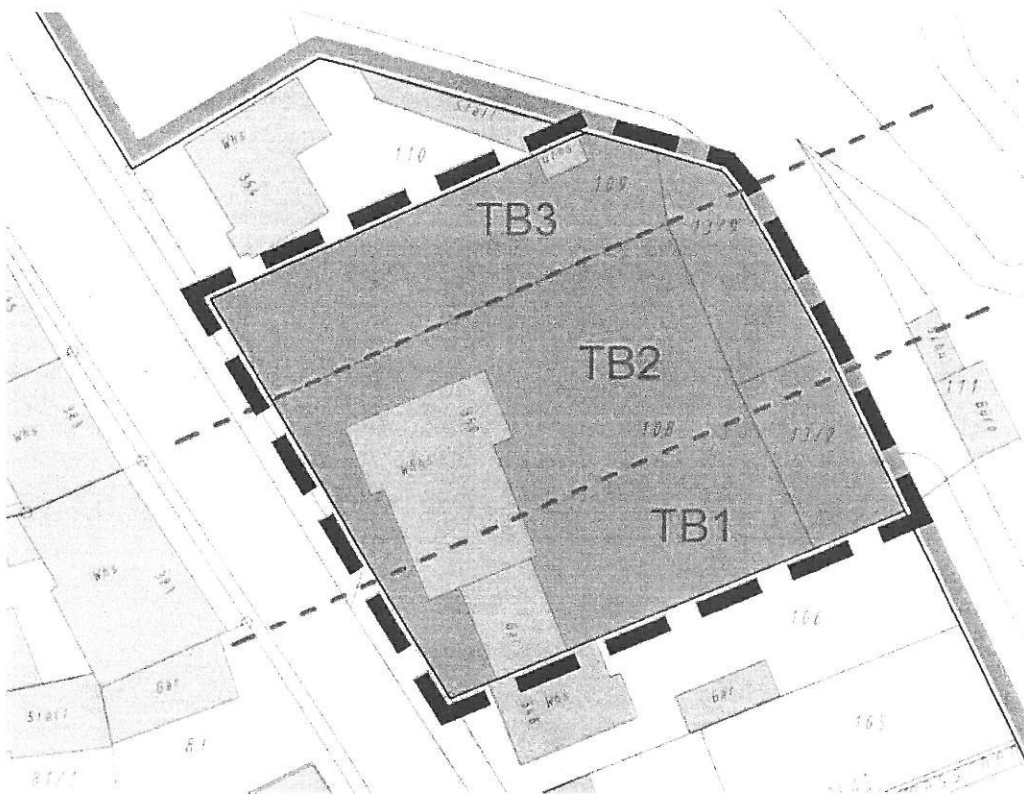
Insbesondere die Wahl der Dachform sowie die Höhen der baulichen Anlagen wurden im Vergleich zur Umgebungsbebauung genau geprüft, um ein möglichst stimmiges Gesamtbild schaffen zu können. Darüber hinaus sollte geklärt werden, auf welche Art und Weise die notwendigen Stellplätze untergebracht werden können.

2 Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes

2.1 Baulich – räumliches Konzept

Das Plangebiet lässt sich räumlich in mehrere Abschnitte unterteilen wie in der Abbildung 4 unten dargestellt.

Abb. 4: Baulich-räumliche Teilbereiche der Planung



Quelle: Eigene Darstellung, Teilbereiche der Planung, 2013.

Die in Abbildung 4 dargestellten grauen Gebäude stellen den heutigen Bestand dar. In TB 1 und TB 2 sollen die bestehenden Gebäude durch neue Wohngebäude ersetzt werden. In TB 1 soll hierfür an das Nachbargebäude auf dem Flurstück Nr. 106 ohne Grenzabstand angebaut werden. Die zweigeschossige Bauweise mit steilem Satteldach ist dementsprechend aufzunehmen, um einen harmonischen baulichen Übergang zu gewährleisten. Die Firsthöhe beträgt ca. 12 m, die Wandhöhe liegt bei etwa 7 m.

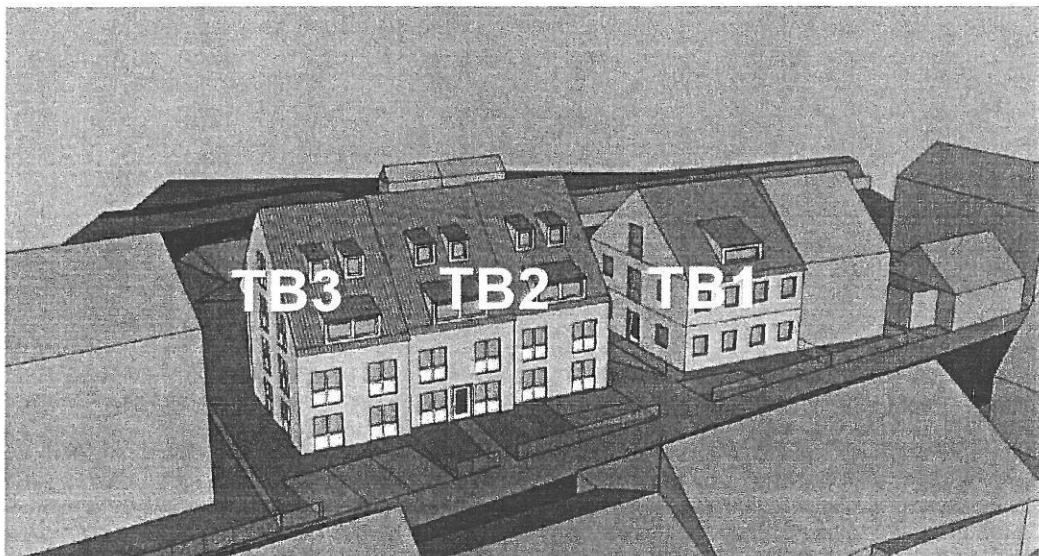
Zwischen TB 1 und TB 2 soll die Zufahrt zur Tiefgarage entstehen, welche die erforderlichen Stellplätze für beide Teilbereiche aufnehmen soll. Der Abstand soll insgesamt mind. 5 m betragen, damit eine ausreichende Belichtung und Belüftung gesichert werden kann und durchgehende Brandwände vermieden werden.

In TB 2 soll ein eigenständiges Wohngebäude entstehen ohne Grenzabstand zum Flurstück Nr. 109. Das Gebäude soll durch einen Versatz quer zur Hauptstraße gegliedert werden. Das Satteldach als Dachform soll in TB 2 fortgesetzt werden, wobei im Übergang zum bestehenden Wohngebäude auf Flurstück-Nr. 110 (ca. 14,5 m Firsthöhe) ein höherer First mit 14 m angedacht ist.

Der städtebauliche Kompromiss zwischen einer optimalen Ausnutzung der Grundstücksfläche und den Erfordernissen des Ortsbildes wird erreicht, indem das dritte Vollgeschoss in das Satteldach integriert wird, inklusive einem darüber liegenden Dachgeschoss. Zur Hauptstraße hin stellt sich das Gebäude dann als zweigeschossiges Gebäude mit zwei Dachgeschossen dar. Dieser zweigeschossige Dachaufbau ist vergleichbar mit den an vielen anderen Stellen umgebauten landwirtschaftlichen Scheunen und fügt sich somit auch in das Ortsbild ein.

Die nachfolgende Abbildung 5 stellt ein dreidimensionales Modell der vorgesehenen Bebauung dar und verdeutlicht, auf welche Art und Weise der geplante Neubau mit der Umgebungsbebauung korrespondiert.

Abb. 5: Baulich-räumliche Teilbereiche der Planung



Quelle: Eigene Darstellung, Teilbereiche der Planung, 2013.

In TB 3 sollen die Voraussetzungen für eine Fortsetzung der Bebauung aus TB 2 geschaffen werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gelten dort gleichermaßen. Die Durchführung der Baumaßnahme ist jedoch derzeit nicht vorgesehen und ist als perspektivische Nachverdichtung zu betrachten.

Das bestehende Wohngebäude auf dem Flurstück-Nr. 110 ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung und hat Bestandsschutz. Es besteht derzeit kein Anliegen, dieses Wohngebäude durch einen Neubau zu ersetzen. Auf diesem Grundstück gelten nach wie vor die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hauptstraße II im Ortsteil Neckarhausen“ Teilplan Ost.

2.2 Freiflächenkonzept

Das Freiflächenkonzept sieht vor, dass die rückwärtigen Grundstücksflächen von Bebauung freigehalten werden sollen, um als Gartenbereich weiterhin zugänglich zu sein. Die Tiefgarage, welche den Gartenbereich unterbaut, ist intensiv zu begrünen. Das bedeutet, dass auf die Tiefgaragendecke mind. 30 cm Substratstärke aufzubringen sind, um eine intensive Begrünung zu ermöglichen.

2.3 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept beschränkt sich auf die Organisation des privaten ruhenden Verkehrs. Um die Gartenbereiche in allen drei Teilbereichen TB 1, TB 2 und TB 3 von Bebauung (Garagen, Carports) und damit auch von Emissionen freizuhalten, ist eine Garage zwingend erforderlich. Da eine Bebauung des TB 3 derzeit nicht beabsichtigt ist und zwei voneinander unabhängige Grundstücke vorliegen, sind auch zwei unabhängige Tiefgaragen einzuplanen. Der Bebauungsplan steht jedoch einer Verbindung der beiden Tiefgaragenteile nicht entgegen.

Die Tiefgarage kann, wegen der notwendigen Rampe, nicht vollständig unter die geplanten Wohngebäude integriert werden. Die Fahrgasse und eine Stellplatzreihe liegen außerhalb und unterbauen den Gartenbereich.

Um die Unabhängigkeit der beiden Tiefgaragenteile zu gewährleisten, sind zwei Ein- und Ausfahrten vorzusehen. Die Ein- und Ausfahrten befinden sich zwischen den geplanten Gebäuden in TB 1 und TB 2 sowie nördlich des geplanten Gebäudes in TB 3. Die Rampen werden zur Hauptstraße hin abgeflacht, so dass eine sichere Ein- und Ausfahrt gewährleistet wird. Werden die beiden Tiefgaragenteile miteinander verbunden, kann auf eine Rampe verzichtet werden.

2.4 Immissionsschutz

Durch die Anordnung der Stellplätze in einer Tiefgarage, können Immissionen durch den Parksuchverkehr vermieden werden. Eine Beeinträchtigung der Umgebung kann ausgeschlossen werden.

Die Hauptstraße weist in diesem Teilbereich laut dem Verkehrsmonitoring Baden-Württemberg einen DTV von ca. 4.700 Fahrzeugen (Fortschreibung der Zählung von 2011) auf. Die Zählung erfolgte in dem Abschnitt Kreuzung L597/K4138 bis zur Kreuzung K4138/K9755. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb dieses Abschnittes,

sondern wenige Meter südlich des Kreuzungspunktes L597/K4138. Die angegebenen Werte können jedoch übertragen und damit für eine Abschätzung der Immissionsbelastung herangezogen werden.

Das Verkehrsmonitoring beinhaltet auch eine pauschale Einschätzung über die lärmtechnischen Auswirkungen. Im Rahmen der Bebauungsplanung kann damit eine ungefähre Größenordnung darüber angegeben werden, mit welchem Lärmeintrag zu rechnen ist. Die genaue Beurteilung und Prüfung der tatsächlichen Lärmwirkung durch die Hauptstraße kann nur ein schalltechnisches Gutachten liefern. Im vorliegenden Planverfahren bietet es sich an, diese Prüfung im Rahmen der Genehmigungsplanung auf Grundlage der DIN 4109 durchzuführen, wenn die baulichen Details genau bestimmt werden sollen.

Der Bebauungsplan nimmt an dieser Stelle lediglich eine Hinweiskfunktion war und kennzeichnet den Bereich, in dem schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) nicht auszuschließen sind. Auf Grundlage des Verkehrsmonitorings kann in einem Abstand von 25 m zur Fahrbahnmitte mit einem Mittelungspegel von 56 dB(A) im Nachtzeitraum (22-06 Uhr) und 63 dB(A) im Tagzeitraum (06-22 Uhr) gerechnet werden. Die geplante Bebauung liegt nicht direkt an der Grundstücksgrenze, sondern ca. 4-5 m versetzt in Richtung Neckar. Die Entfernung zur Fahrbahnmitte beträgt demnach rund 12-13 m. Die tatsächliche Schallbelastung kann folglich noch höher sein, als der oben angegebene Wert.

In jedem Fall dürften die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts) an der der Hauptstraße zugewandten Fassade deutlich überschritten werden. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Aufenthaltsräumen sicherzustellen, ist an der vorderen Fassade ein Lärmpegelbereich IV (Außenlärmpegel 66-70 dB(A)) und an den anderen Fassadenteilen ein Lärmpegelbereich III (Außenlärmpegel 61-65 dB(A)) realistisch.

Je nach Lärmpegelbereich werden unterschiedliche Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“), gestellt. In dieser Norm sind Anforderungen an den Schallschutz mit dem Ziel festgelegt, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen. Des Weiteren regelt die DIN 4109 das Verfahren zum Nachweis des geforderten Schallschutzes.

Es wird als sinnvoll erachtet im Bebauungsplanverfahren eine Kennzeichnung der Problematik vorzunehmen und die konkrete Konfliktlösung im Rahmen der Genehmigungsplanung herbeizuführen, in dem die notwendigen Nachweise nach DIN 4109 durch den Bauantrag geliefert und die erforderlichen Lärmpegelbereiche bestimmt werden.

3 Erläuterungen zu den getroffenen Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche wurden grundsätzlich aus der angrenzenden Bebauung abgeleitet. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zum baulich-räumlichen Konzept (siehe 2.1) verwiesen.

Die Festsetzung der Tiefgarage ist erforderlich, um im Sinne des Nachbarschutzes eine städtebaulich verträgliche Lösung zu finden, welche eine Minimierung der Immissionen in den rückwärtigen Gartenbereichen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist auch die intensive Tiefgaragenflächenbegrünung zu sehen. Die örtlichen Bauvorschriften resultieren aus der umgebenden Bebauung, welche in Anbetracht eines optimalen Einfügens, ausgestaltet wurden.

4 Schlussfolgerung

4.1 Städtebauliche Kennzahlen

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine angepasste Innenentwicklung, die auf einen konkreten Bedarf reagiert und drohende städtebauliche Missstände frühzeitig bewältigt. Zur Ermittlung der städtebaulichen Kennwerte für die Teilbereiche TB 1 und TB2 wird das Flurstück 108 als maßgebliche Grundstücksfläche herangezogen, die insgesamt 1.182 m² einnimmt.

Grundflächenzahl (GRZ 1 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) von	0,3
Grundflächenzahl (GRZ 2 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) von	0,45
Geschossflächenzahl von	0,9

Ergibt sich hieraus eine maximale

Grundfläche für Hauptgebäude (GRZ 1) von	355 m ²
zusätzlich Grundfläche für Nebenanlagen (GRZ 2) von	177 m ²
Geschossfläche von	1.064 m ²

Auf Grundlage eines vom Bauherrn vorgelegten Gebäudeentwurfs ist folgende Flächeninanspruchnahme zu erwarten:

Grundfläche für Hauptgebäude (GRZ 1) von	ca. 350 m ²
zusätzliche Grundfläche für Nebenanlagen (GRZ 2)	ca. 70 m ²
Geschossfläche von (geschätzt)	ca. 940 m ²

Die teilhafte Unterbauung des Gartenbereichs mit einer Tiefgarage wird hierbei nicht angerechnet, da eine intensive Dachbegrünung der Tiefgaragendecke mit einer Substratstärke von mind. 30 cm einen vollständigen Ausgleich darstellt. Die maximale Grund- und Geschossfläche wird damit nicht überschritten.

4.2 Vergleich mit Bestand

Die Neuplanung stellt im Vergleich zum Bestand eine intensivere bauliche Nutzung dar, welche aber hinter den baulichen Möglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hauptstraße II im OT Neckarhausen“ zurückbleibt.

Im Bestand liegt folgende bauliche Nutzung vor:

Grundfläche für Hauptgebäude (GRZ 1) von	ca. 205 m ²
Grundfläche für Nebenanlagen (GRZ 2) von	ca. 120 m ²
Geschossfläche von (geschätzt)	ca. 615 m ²

V DARSTELLUNG UND ABWÄGUNG DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN

Im Rahmen einer Vorentwurfsphase wurden bereits intensiv die baulichen Möglichkeiten im Gemeinderat diskutiert. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage in der Nähe zum Neckarhausener Schloss und zum Neckar hat sich der Gemeinderat für eine höchstmögliche städtebauliche Einpassung entschieden und der städtebaulichen Qualität ein sehr hohes Gewicht beigemessen.

Dies hat auf der einen Seite zur Folge, dass die potentiellen Bauherren in ihren Eigentumsrechten stärker eingeschränkt werden aber auf der anderen Seite den Vorteil, dass dem Gebot des so genannten „Einfügens“ in besonderer Weise Rechnung getragen wird. Des Weiteren bedeutet dies auch einen schonenden Umgang mit Natur und Landschaft.

Die Auswirkungen auf Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie das Landschafts- und Ortsbild und die biologische Vielfalt sind dementsprechend sehr gering. Berücksichtigt werden muss auch, dass es sich hierbei um ein bereits baulich genutztes Gebiet handelt, welches die natürliche Umgebung bereits seit Jahrzehnten überformt hat. Das bedeutet auch, dass gerade in dem Bereich, der für die bauliche Ertüchtigung herangezogen wird, kein Lebensraum für Tiere vorhanden ist. Die Anforderungen des § 44 BNatSchG stehen demnach der Planung nicht entgegen.

Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, um eine Beeinträchtigung der Nachbarn zu vermeiden.