

---

**GEMEINDE EDINGEN-NECKARHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN „FICHTENSTRASSE – TEILÄNDERUNG III“**

**BEGRÜNDUNG**

---

**Inhalt**

1.     Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2.     Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3.     Geltungsbereich des Bebauungsplans
4.     Bestandsituation
5.     Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung
6.     Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
7.     Bodenordnung

## 1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen beabsichtigt die Entwicklung des zurzeit brach liegenden Geländes des an dieser Stelle ehemals ansässigen Gartenbaubetriebs. Zudem soll ein südlich angrenzendes Grundstück zwecks Arrondierung des Ortes in diesem Bereich einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Gemeinde Edingen-Neckarhausen am 16. März 2011 den Beschluss zur Neufassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Fichtenstraße und zur Aufstellung des Bebauungsplans „Fichtenstraße – Teiländerungsplan III (Gärtnerei Stahl)“.

## 2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Das mit diesem Bebauungsplan überplante Gebiet ist im Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim als Wohnbaufläche ausgewiesen.

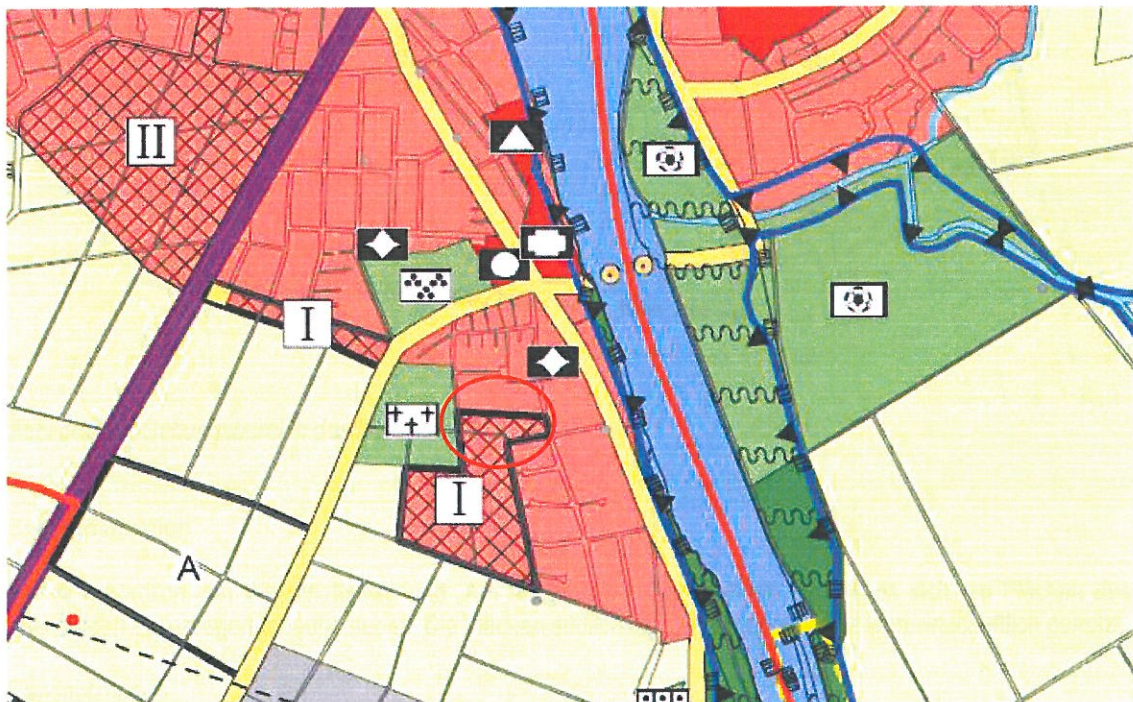


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.

Nach Norden und Osten schließen Wohnbauflächen an, nach Westen der Friedhof. In direktem Anschluß nach Süden stellt der Flächennutzungsplan eine Arrondierung der Ortslage durch Wohnbauflächen dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes fügt sich daher mit den angestrebten Nutzungen in die bestehenden und zukünftigen umliegenden Nutzungen ein.



### 3. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der ca. 7.900 m<sup>2</sup> umfassende Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde (Ortsteil Neckarhausen) und umfasst große Teile des ehemaligen Gärtneriegeländes, Flächen der westlich der Straße „Am Anker“ gelegenen Wirtschaftswege, der Straße „Am Schlosspark“ sowie das zurzeit landwirtschaftlich genutzte Flurstück Nr. 738.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der nachfolgenden Abbildung.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### 4. Bestandsituation

Bei dem nördlich von Wirtschaftsweg und „Am Anker“ gelegenen Bereich handelt es sich um Flächen des ehemaligen Erwerbsgartenbaubetriebes. Die Flächen südlich hiervon werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

#### Randnutzungen

Im Nordwesten und Osten schließen Wohnbauflächen an, ebenso wird die im Geltungsbereich ausgesparte Fläche direkt östlich der Straße „Am Schlosspark“ bereits zu Wohnzwecken genutzt. Im Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die jedoch langfristig zu einer Arrondierung des Siedlungskörpers herangezogen werden können. Im Westen grenzt die Fläche des Bebauungsplanes an den Friedhof des Gemeindeteiles Neckarhausen sowie weitere landwirtschaftliche Flächen an.

Nordöstlich des Plangebiets schließt ein Obstbaubetrieb an, in welchem als landwirtschaftlichem Betrieb der Veredelungsstufe I gewisse Betriebsaktivitäten stattfinden, die sich unter Umständen aus schalltechnischer Sicht auf die geplante Wohnbebauung auswirken könnten. Diese beinhalten insbesondere das Verlassen und Anfahren des Betriebsgeländes mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen, die regelmäßig ein- bis zwei mal im Monat stattfindende Saftproduktion, die zur An- und Auslieferung notwendigen Logistikaktivitäten sowie den Kundenverkehr.

Diese Thematik wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung beurteilt. Gemäß den hieraus vorliegenden Ergebnissen sind gesunde Wohnverhältnisse im künftigen Wohngebiet in jedem Fall gewährleistet, da die aufgrund der Umgebungssituation zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte für Misch- bzw. Dorfgebiete durchweg eingehalten werden. Um auf die Tatsache hinzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete betriebsbedingt temporär überschritten werden können, wurde ein entsprechender Hinweis in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass auf dem landwirtschaftlichen Betriebsgelände Hühner und Schafe gehalten werden, welche jedoch voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die künftige Wohnbebauung haben werden.

#### Äußere Erschließung des Gebietes

Die Plangebietsfläche ist über die Straßen „Am Schlosspark“ sowie „Am Anker“ / „Fichtenstraße“ erschlossen.

#### Topographie

Das Gelände kann als weitestgehend eben bezeichnet werden.

### **5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung**

Grundsätzliche Ziele der Planung sind zum einen die Wiedernutzbarmachung der brach liegenden Flächen des ehemaligen Betriebsgeländes des Gartenbaubetriebes, indem diese einer Wohnbebauung zugeführt werden, sowie zum anderen die Arrondierung des Ortsrandes in diesem Bereich. Die Ortsstruktur soll verträglich und städtebaulich nachhaltig entwickelt werden. Die Erschließung wird daher so gewählt, dass es möglich ist, die an das Plangebiet südlich angrenzenden Flächen bei einer späteren Bebauung mitzuerschließen. Langfristig kann durch diese zusätzliche Erweiterung eine weitergehende Arrondierung des Ortsrandes erfolgen.

Die Baustruktur orientiert sich, insbesondere in Bezug auf die Dimensionen und Bauhöhen, an der östlich und nördlich angrenzenden Bebauung.

### **6. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung**

#### **6.1 Verkehrerschließung**

Zur Anbindung des Plangebietes „Fichtenstraße, Teiländerung III“ können die vorhandenen Straßenverkehrsflächen genutzt werden. Der Wirtschaftsweg, der den Straßenstich „Am Anker“ mit der Straße „Am Schlosspark“ verbindet, kann - in ausgebauter Form - zur Erschließung des Baugebietes genutzt werden.

Die in südlicher Richtung abzweigenden bisherigen Wirtschaftswege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg, Rad- und Fußgängerweg) festgesetzt.

Es wurde außerdem eine Festsetzung getroffen, die sichert, dass parallel zur Straßenbegrenzungslinie eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden kann. Somit ist gesichert, dass z. B. Rückenstützen von Straßenkantensteinen auf den Privatgrundstücken hergestellt werden können.

Eine bestehende Abwasserleitung des Abwasserverbandes „Unterer Neckar“ wird im Verlauf der Straßenplanung berücksichtigt.



Ruhender Verkehr:

Die privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Im nördlichen Teilgebiet wird dies zum einen über die Errichtung einer Tiefgarage bewerkstelligt, zum andern über Stellflächen, die an den in der Planzeichnung ausgewiesenen Stellen entstehen sollen; im südlich der entstehenden Erschließungsstraße gelegenen Teilgebiet sind Stellplätze vor den Garagen (6 m Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Stellplatz) zu schaffen. Je Wohneinheit sind, je nach Größe, mindestens 1-2 Stellplätze nachzuweisen, wodurch gewährleistet wird, dass Problemsituationen bezüglich des ruhenden Verkehrs im Plangebiet weitestgehend ausgeschlossen werden können. Die Stellplätze im öffentlichen Raum werden im Rahmen der Straßenplanung innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche festgelegt.

**6.2    Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur (Energie-, Wasserversorgung, Abwasser-, Müllentsorgung etc.) für die neue Nutzung des Planbereichs kann gesichert werden. Durch das vorhandene Netz und dessen Erweiterungsmöglichkeiten ist die Erschließung gesichert.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Maßnahmen mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt und koordiniert.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung für das Gebiet erfolgt über das bestehende 20/0.4 kV-Ortsnetz der EnBW Regional AG. Die vorhandenen Freileitungsmaste werden im Rahmen der Gebietserschließung entfernt. Die Leitung wird südlich vor dem Baugebiet abgefangen und erdverlegt. In dem Bereich, in welchem die vorhandenen Grundleitungen aus der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche heraus führen, werden diese in den neu herzustellenden öffentlichen Straßenkörper eingebracht.

Gasversorgung:

Im Zuge der Baumaßnahmen ist geplant, Gasversorgungsleitungen der MVV Energie AG zu verlegen. Ansprechpartner ist in diesem Fall Herr Tremmel, TN.N.3, Tel. 0621/290-2070.

Telekommunikation:

Zur Versorgung des Wohngebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet dem Planungsbüro PTI 21 Heidelberg (Ansprechpartner: Herr Müller, Tel. 06221/55-4466) so früh wie möglich, spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn, schriftlich angezeigt werden. Des Weiteren wird um Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und DXF-Format gebeten).

Abwasserbeseitigung:

Das Plangebiet entwässert im Mischsystem. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser muss – soweit gemäß dem Stand der geltenden Regeln der Technik möglich – auf diesen zurückgehalten und mittels Versickerung, Verdunstung oder Brauchwassernutzung beseitigt werden. Eine Versickerung muss dabei über Rigolen oder Muldenrigolen erfolgen. Hierbei sind die Überläufe der Rückhalteanlagen an den Mischwasserkanal anzuschließen, um eine sichere Beseitigung auch bei Vollfüllung der Anlage zu garantieren.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Versickerungsgutachten für das Plangebiet erarbeitet (Hydrogeologisches Büro Dr. Köhler, 05.06.2012). Aus diesem geht hervor, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers über geeignete Anlagen wie Rigolen oder Muldenrigolen möglich ist. Eine Flächenversickerung ist nicht möglich. Ebenso wird von einer reinen Muldenversickerung abgeraten. Für die entsprechenden Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt – zu beantragen.

#### Abfall / Altlasten:

Nach Prüfung des Bodenschutz- und Altlastenkatasters durch die Untere Bodenschutzbehörde sind keine Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen im Vorhabensbereich bekannt.

Sollten trotzdem im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Gebietes Altlasten zutage treten, so ist dies unverzüglich den zuständigen Behörden mitzuteilen.

Um mögliche Bodenverunreinigungen durch die langjährige Nutzung als Landschaftsgärtnerei ausschließen zu können, wurde Kontakt zu den ehemaligen Betreibern aufgenommen, welche Informationen zu Arbeitsweisen und eingesetzten Verfahren im Betrieb lieferten. Aus den hieraus gewonnenen Informationen geht hervor, dass eine Verunreinigung der Böden mit umwelt- oder gesundheitsgefährdenden Stoffen im Planbereich ausgeschlossen werden kann. Dies gilt auch deshalb, weil der Betrieb aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet regelmäßig von Seiten des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur mittels Beprobungen kontrolliert wurde. Die Informationen geben somit keine Veranlassung zu Befürchtungen, dass Boden- oder Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet vorliegen könnten, von welchen eine Gefahr für die sensible Folgenutzung (Wohnbebauung) ausgeht.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser wird empfohlen, als Material zur Dacheindeckung auf unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) zu verzichten. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

#### Brandschutz:

Bei der Bauausführung sind folgende Maßgaben und rechtliche Grundlagen zu beachten:

Für die entsprechend ausgewiesenen Flächen als Wohngebiet gilt die Löschwasserversorgung mit 48 m³/h über min. 2h als gesichert, wenn diese nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W 405 (Stand 02.2008) hergestellt wird. Die entsprechenden Wasserlieferungen sind nach der Erschließung, bzw. nach Abschluss der Baumaßnahmen, nachzuweisen.

Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmestellen in Umkreis von 300m um ein mögliches Brandobjekt.

Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.

Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.

Die Straßen müssen so ausgeführt sein, dass sie eine ständige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten, die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift der Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) vom 10. Dezember 2004 sind einzuhalten.

### 6.3 Nutzung des Gebietes

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.



Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Nicht im Plangebiet zugelassen werden sollen Tankstellen, da diese Nutzung eine Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen darstellen würde. Ebenso sind Anlagen für Verwaltung sowie Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da diese ebenfalls nicht dem beabsichtigten Gebietscharakter entsprechen.

#### 6.4 Bauliche Nutzung

##### Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie über die maximal mögliche First- bzw. Wandhöhe und die mögliche Dachneigung eingegrenzt. Ebenso wird die Zahl der in den verschiedenen Bereichen möglichen Vollgeschosse begrenzt.

In der Summe wird somit gewährleistet, dass sich die entstehenden Baukörper verträglich in die Umgebungsbebauung einfügen bzw. diese in vergleichbarer Form fortführen, ohne dass eine zu starke Verdichtung im Planbereich entsteht.

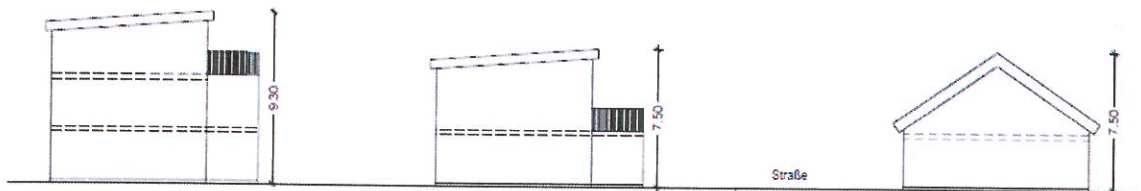


Abbildung 3: Prinzipschnitt Höhenentwicklung der Bebauung.

Über die Festsetzung von Baufenstern und Mindestgrundstücksgrößen kann die Bebauung zudem in städtebaulich sinnvolle Strukturen gelenkt werden. Im nördlichen Bereich wird darüber hinaus über die Festsetzung von Baulinien gewährleistet, dass hier eine Bebauung mit schallabschirmender Wirkung für das Restgebiet in diesem Bereich realisiert wird.

Durch die ergänzenden Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen und Carports wird außerdem die im Plangebiet mögliche Versiegelung auf ein planerisch sinnvolles Maß begrenzt.

##### Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten

Zur Sicherung einer verträglichen Wohndichte im Plangebiet werden teilgebietsspezifische Festsetzungen zur zulässigen Zahl von Wohneinheiten je Wohngebäude getroffen.

##### Bauweise:

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig, um eine aufgelockerte Bebauungsstruktur zu sichern.

#### 6.5 Gestalt

##### Bauweise und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück:

Die Festsetzungen zur Bauweise und zur Höhenlage der baulichen Anlagen sollen eine helle und offene Gestaltung der Bebauung des Gebietes ermöglichen.

In Bereich E wurden Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen nur über die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Um die Gebäudestellung bei der Verwendung regenerativer Energien optimieren zu können, werden keine weiteren, einschränkenden Festsetzungen hierzu getroffen.

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen:

Durch die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wird sichergestellt, dass die im Plangebiet entstehenden Gebäude sich architektonisch verträglich in die umgebende Bebauung des Ortes einfügen. Hierbei sind insbesondere die Regelungen zu Dachform, -neigung und -aufbauten von Bedeutung.

Grundstücksgestaltung

Mülltonnenstandplätze, insbesondere solche für kompostierbare Abfälle und für Restmüll, sollten abseits von Wohnräumen, an schattigen Stellen vorgesehen werden, damit unangenehme Gerüche in den Wohn- und Freisitzbereichen unterbunden werden können.

**6.6    Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)**

Für das Gebiet werden Festsetzungen zur Begrünung getroffen, wobei für das Anpflanzen der Bäume und Sträucher ausgewählte Arten gemäß der beigefügten Pflanzliste zu verwenden sind. Hierdurch soll eine Durchgrünung des Plangebietes mit heimischen Pflanzen gewährleistet werden.

Ebenso sollen die Pult- und Flachdächer im nördlichen Plangebiet sowie fensterlose Fassadenflächen von über 20 m<sup>2</sup> zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation extensiv begrünt werden.

Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten, Wirtschafts- und Fußwege, sowie sonstige Bereiche, auf welchen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt, sind nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zulässig, um die Versiegelung möglichst gering zu halten.

Zudem werden Festsetzungen zum Schutz des Bodens getroffen, die eine über das notwendige Maß hinausgehende Beeinträchtigung dieses Schutzguts während der Bauarbeiten verhindern sollen.

**7.    Bodenordnung**

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Edingen-Neckarhausen  
Frankenthal, im Dezember 2012/S185/BG121220**

Raum- und Umweltplanung  
Stadtplanung  
Sportstättenplanung  
Architektur

**MBPLAN**    Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt  
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23  
67227 Frankenthal  
Fon 06233 - 366 566  
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11  
67069 Ludwigshafen  
Fon 0621 - 65 79 266  
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de  
info@mbplan.de