STADT NECKARGEMÜND

BEBAUUNGSPLAN
und
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Batzenhäusel - I. Teiländerung"

BEGRÜNDUNG
nach § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung
vom 20.06.2022

KLAUS NACHTRIEB
Städtebau . Umweltplanung

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung ... 3
2 Ziel der Planung ... 4
3 Bestehende Rechtsverhältnisse / Verfahren ... 5
4 Chronologie ... 7
5 Flächennutzungsplan ... 7
6 Planungskonzeption ... 8
7 Umweltbelange ... 9
8 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 10
9 Örtliche Bauvorschriften ... 10
10 Planverwirklichung, bodenordnende Maßnahmen ... 10
11 Durchführung und Kosten ... 10
12 Verzeichnis der Gutachten ... 10

1 Anlass der Planung

Gegenstand der Bebauungsplanung ist das Grundstück mit der Flurstücksnummer 1567 in der Wiesenbacher Straße 65-69 und Batzenhäuselweg 18.

Abgrenzung des Bebauungsplans, ohne Maßstab

Die eingeschossigen Gebäude eines ehemaligen Lebensmittelmarktes an der Wiesenbacher Straße stehen seit etwa einem Jahr leer und sind in einem weitgehend desolaten baulichen Zustand. Die Gebäude am Batzenhäuselweg dienten bislang einer Büronutzung und einer physiotherapeutischen Praxis. Diese Gebäude wurden zum 31.12.2021bis auf die physiotherapeutische Praxis geräumt. Die physiotherapeutische

Praxis bleibt als Mieterin in den Räumen des Bestandes bis als erstes Gebäude das Haus an der Wiesenbacher Straße fertiggestellt ist und wird dann dorthin umziehen.

Insgesamt strahlen der Leerstand und der Zustand der Gebäude negativ in die Nachbarschaft aus. Eine Modernisierung und energetische Sanierung ist aufgrund des Gebäudezustandes wirtschaftlich nicht vertretbar. Der Vorhabenträger beabsichtigt daher den Gebäudebestand abzubrechen und gemeinsam mit der Stadt Neckargemünd ein modernes Wohn- und Geschäftsquartier zu entwickeln. Nach Abbruch der Bestandsgebäude soll das Grundstück neu geordnet und mit 3 modernen und energetisch nach den aktuellen/zukünftigen Förderbestimmungen der KfW ausgerichteten Gebäuden mit Tiefgarage neu bebaut werden.

Durch das Bebauungsplanverfahren soll eine gemischte Nutzung mit einem Biolebensmittelmarkt, familien- und seniorengerechten Wohnungen, einer Tagespflegeeinrichtung für Senioren, Jugendliche und Kinder sowie eine Arzt- und/oder Physiotherapiepraxis ermöglicht werden.

Die Stadt Neckargemünd sieht in dem Neuordnungs- und Nutzungskonzept des Eigentümers die Chance zur Aufwertung des betroffenen Bereichs und möchte die Umsetzung des Konzeptes durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren ermöglichen. Da der aktuelle Bebauungsplan ein Mischgebiet festsetzt, ist der Umfang der beabsichtigten Wohnungen nach derzeitigem Planungsrecht nicht zulässig. Zudem ist die Überbaubarkeit durch vergleichsweise enge Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Fläche, der Geschossigkeit und der Geschossflächenzahl stark eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund ist das vorliegende Bebauungsplanverfahren erforderlich.

2 Ziel der Planung

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet, eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und Planungsziele relevant:

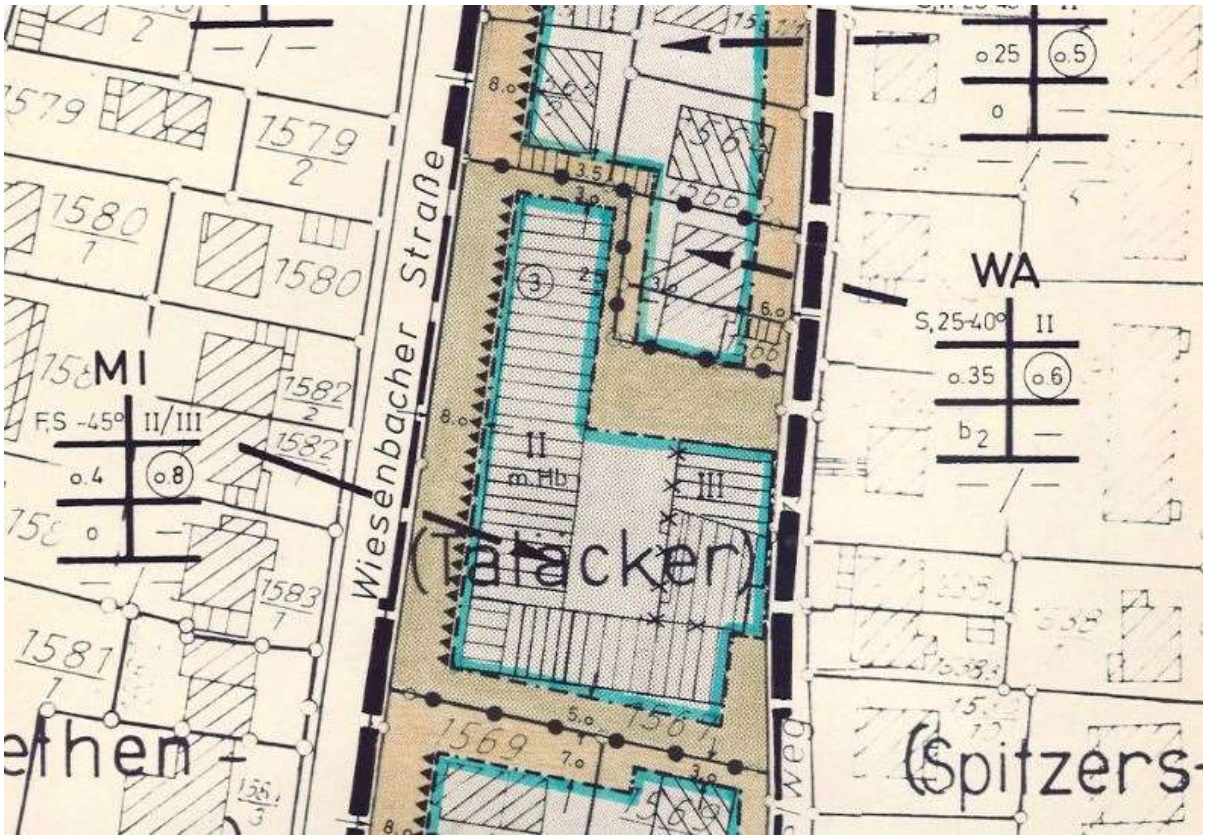
- Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse;
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern;
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung;
- die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen;
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen;
- Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile;
- die Belange des Umweltschutzes;
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch "Nachverdichtung" und Inanspruchnahme einer bereits bebauten und erschlossenen Fläche;

- die Belange der Wirtschaft, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Bau von 3 Mehrfamilienhäusern mit einem vielfältigen Wohnungsangebot, einer Tagespflege bzw. Betreuungseinrichtungen, einem Bio-/Nachbarschaftsladen sowie eine Arzt- und/oder Physiotherapiepraxis. Die notwendigen Stellplätze werden überwiegend in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht. Die vorhandene Fußwegeverbindung zwischen dem Batzenhäuselweg und der Wiesenbacher Straße bleibt erhalten und wird durch eine platzartige Erweiterung und Baumpflanzungen aufgewertet.

3 Bestehende Rechtsverhältnisse / Verfahren

Das betroffene Grundstück zwischen der Wiesenbacher Straße und dem Batzenhäuselweg mit der Flurstücksnummer 1567 umfasst eine Fläche von ca. 3.250 m². Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans "Batzenhäusel" vom 23.11.1987. Die mit der Stadt Neckargemünd abgestimmte Entwurfsplanung zur Neuordnung kann im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes nicht genehmigt werden. Hier stehen insbesondere die Festsetzungen zur Baugebietsart, zur überbaubaren Fläche (Baugrenzen), zur Geschossigkeit (2 Vollgeschosse zur Wiesenbacher Straße) sowie eine GFZ von max. 0,8 entgegen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Batzenhäusel vom 23.01.1987, ohne Maßstab

Die Festsetzung eines Mischgebietes erfordert neben dem Wohnen eine Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zudem erfordert das Mischgebiet eine gewisse Gleichwertigkeit zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung. Diese Gleichwertigkeit mit einem entsprechend hohen Gewerbeanteil ist angesichts des Wohnungsbedarfs und der Einbettung des Gebietes in die bestehende Wohnbebauung der Umgebung nicht zielführend.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 BauGB scheidet aus, da durch die Abweichung von der Gebietsart, der überbaubaren Flächen, der Höhen und der GFZ die Grundzüge der Planung berührt werden. Für die Genehmigung der geplanten Neuordnung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes und damit eine Teiländerung des vorhandenen Planes erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Neckargemünd am 29.03.2022 beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde das städtebauliche Konzept, die beabsichtigte Nutzungsmischung sowie der Vorentwurf der Hochbauplanung des Vorhabenträgers zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Möglichkeit einer Verfahrensbeschleunigung durch Verzicht auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung wird nicht in Anspruch genommen.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.
- Die in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche wird deutlich unterschritten.
- Die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen ("Kumulationsverbot") liegt nicht vor.
- Der Bebauungsplan unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG.
- Eine raumbedeutsame Planung im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz liegt nicht vor.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannte Schutzgüter (z. B. FFH-Richtlinie, Fläche nach dem Bundesnaturschutzgesetz) liegen nicht vor.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 nicht erforderlich. Zudem ist das Grundstück bereits bebaut und überwiegend befestigt und versiegelt.

Die Umweltbelange werden im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt. Eine eigenständige Umweltprüfung/Umweltbericht ist entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich.

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger/Projektentwickler wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der insbesondere Regelungen zur Realisierung und Kostenübernahme beinhalten wird.

4 Chronologie

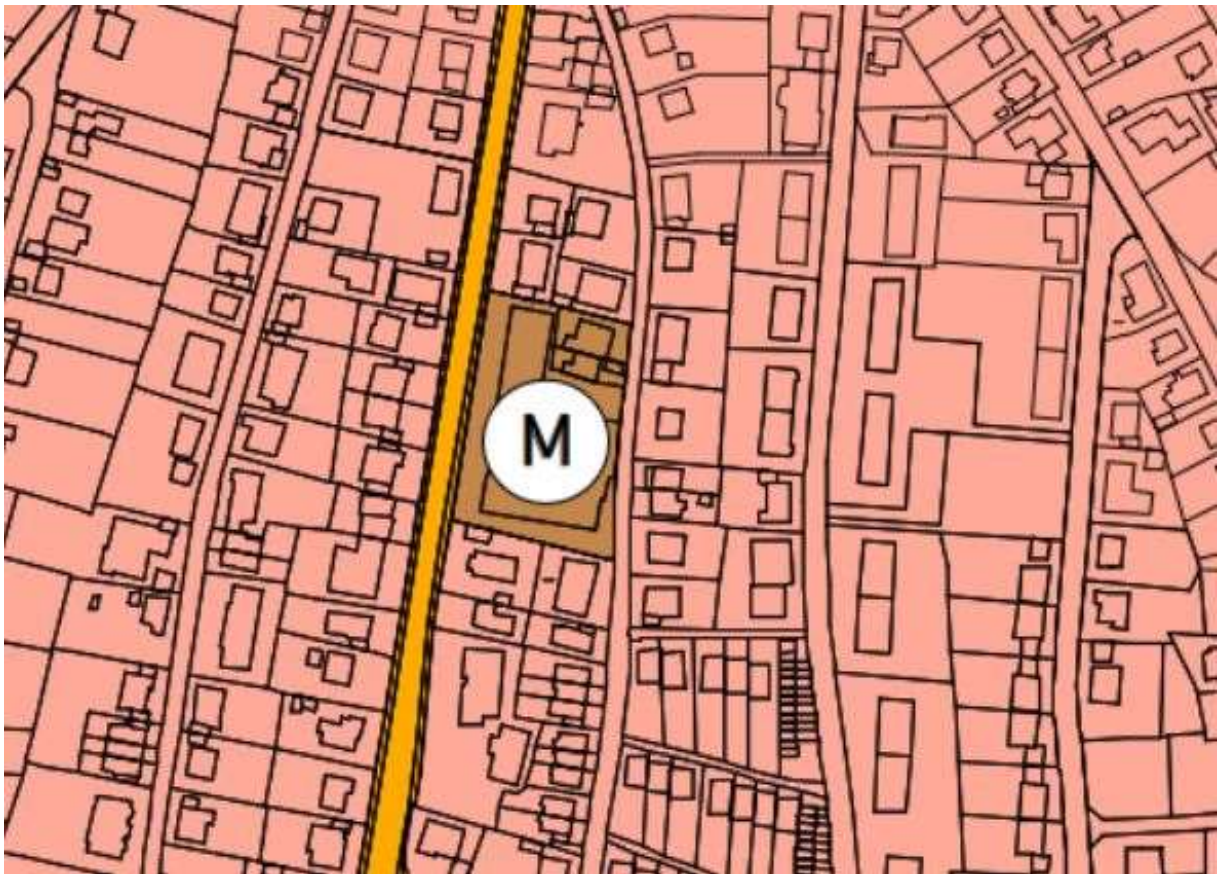
Verfahrensschritte	**Datum**
Aufstellungsbeschluss	29.03.2022
Bekanntmachung	
frühzeitige Information der Öffentlichkeit	
frühzeitige Information der Behörden	
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	
öffentliche Bekanntmachung	
öffentliche Auslegung	
Beteiligung der Behörden	
Satzungsbeschluss	
Ausfertigung	
Bekanntmachung und Rechtskraft	

5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd vom 10.05.2010 stellt die überplante Fläche als gemischte Baufläche dar. Die beiden nördlich angrenzenden Grundstücke im Batzenhäuselweg sind ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt; alle weiteren Flächen der Umgebung sind als vorhandene Wohnbauflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch das Vorhaben aufgrund der Größe und des bereits vorhandenen Nutzungsgefüges nicht beeinträchtigt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Weitere übergeordnete Planungen sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des GVV Neckargemünd, Stand 2010, ohne Maßstab

6 Planungskonzeption

Anstelle der bisherigen Bebauung sollen 3 Baukörper entstehen, die eine Fußwegeverbindung zwischen dem Batzenhäuselweg und der Wiesenbacher Straße aufnehmen und sich platzartig zur Wiesenbacher Straße öffnen. Das Gebäude parallel zur Wiesenbacher Straße (Haus 1) soll nach derzeitigem Stand der Planung eine Arzt-/Physiotherapiepraxis, eine Einrichtung zur Tagespflege sowie betreutes Wohnen in den Obergeschossen ermöglichen.

Am Batzenhäuselweg ist in Verlängerung der vorhandenen Bebauung ein Wohngebäude mit ca. 8 Wohneinheiten vorgesehen (Haus 2). Diese Wohnungen werden voraussichtlich als Mietwohnungen, teilweise im geförderten Wohnungsbau errichtet. Das Gebäude schließt an die Brandwand des Nachbargebäudes Batzenhäuselweg 16 an. Das Gebäude wird vom Batzenhäuselweg erschlossen. Die Terrassen, Balkone und Freibereiche orientieren sich nach Süden und Westen zum Innenhof.

Das Platzgebäude im südlichen Bereich des Grundstücks (Haus 3) dient im Erdgeschoss einem Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung (Biomarkt) und einem kleinen Café. In den Obergeschossen sind nach derzeitiger Planung betreutes Wohnen und Wohnen im Eigentum vorgesehen. Mit dem Angebot eines Lebensmittelmarktes im Erdgeschoss soll dem Erweiterungsbedarf des örtlichen Biomarktes Rechnung getragen werden. Entlang der Nordseite des genannten Platzgebäudes verläuft künftig die Fußwegeverbindung zwischen dem Batzenhäuselweg und der Wiesenbacher Straße.

Der Höhenunterschied zwischen den beiden Straßen wird durch eine großzügige Treppenanlage und durch eine rollstuhlgerechte Rampenlösung überwunden. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über eine platzartige Aufweitung der genannten Fußwegeverbindung. Hier besteht auch die Möglichkeit zur Einrichtung von Spiel- und Sitzmöglichkeiten sowie einem kleinen Außenbereich für eine Cafeteria bzw. einem Café. Die Anlieferung des Marktes erfolgt von der Wiesenbacher Straße. Hier sind auch ca. 8 Kurzzeitparker angeordnet.

Mit Ausnahme dieser 8 Kurzzeitparkplätze und ca. 4 privaten Stellplätzen am Batzenhäuselweg werden die erforderlichen Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht. Aufgrund der topographischen Verhältnisse erfolgt die Tiefgaragenzufahrt am nördlichen Ende des Grundstücks von der Wiesenbacher Straße. Nach dem aktuellen Stand der Planung können in der Tiefgarage ca. 65-68 Stellplätze untergebracht werden.

7 Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt (vgl. Kapitel 3). Unter Berücksichtigung des § 13a Abs. 3 Satz 1 wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes sind unabhängig von dieser Formvorschrift zu berücksichtigen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Größe des Plangebietes nicht. Die nächstgelegene Teilfläche des FFH-Gebietes "Kleiner Odenwald" am südlichen Ortsrand liegt in einer Entfernung von ca. 450 m.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG ist entsprechend den Verfahrensvorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Das betroffene Grundstück war in der Vergangenheit bereits bebaut und mit Ausnahme einer ca. 150 m² großen Brach- und Sukzessionsfläche weitgehend versiegelt. Die unversiegelten Bereiche betreffen weitgehend Bankette oder Pflanzkübel sowie einen ca. 1,50 m breiten Sukzessionsstreifen im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze.

Für die Grundstücksflächen wurde eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchgeführt.[1] Als potentiell betroffene Artengruppen, bei denen ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann, wurden Fledermäuse, Zauneidechsen und Mauereidechsen sowie gebäudebrütende Vogelarten sowie ein "mäßiges" Habitatpotential für Frei- und Heckenbrüter genannt.

Insgesamt kann ein Vorkommen der genannten Arten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse wird eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung empfohlen.

[1] Artenschutzrechtliche Potentialanalyse, Büro BIOPLAN, Heidelberg, 28.06.2021

Da ein randliches Vorkommen von Zaun- und Mauereidechsen im genannten nördlichen Randstreifen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, werden vorbeugende Vergrämungsmaßnahmen empfohlen.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplanverfahrens aufgenommen.

Standort- oder Flächenalternativen für das geplante Vorhaben ergeben sich in Anbetracht der grundstücksbezogenen Überplanung nicht. Die im Vorfeld geprüften Alternativen hinsichtlich des städtebaulichen Entwurfs und der Anordnung der Baukörper wurden zugunsten der vorliegenden Lösung mit Integration der Fußwegeverbindung und Schaffung eines Platzbereichs verworfen. Im Zuge der Neuplanung entsteht eine umfassende Dachbegrünung sowie Gartenflächen und Pflanzbeete auf der Tiefgarage. Insgesamt ist die Anpflanzung von ca. 12-15 Bäumen vorgesehen. An fensterlosen Fassadenabschnitten sind Fassadenelemente zur Begrünung vorgesehen.

Durch das Vorhaben sind keine signifikanten Veränderungen der Verkehrs- oder Geräuschentwicklung zu erwarten. Die geplante Tiefgaragenein- und ausfahrt sowie der Anlieferungsbereich des geplanten Biomarktes werden weitgehend eingehaust und abgeschirmt. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

werden im weiteren Verfahren ergänzt

9 Örtliche Bauvorschriften

werden im weiteren Verfahren ergänzt

10 Planverwirklichung, bodenordnende Maßnahmen

Die Fläche des Baugebietes ist derzeit bereits vollständig erschlossen. Die betroffenen Grundstücke sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11 Durchführung und Kosten

Zwischen der Stadt Neckargemünd und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt.

12 Verzeichnis der Gutachten

- Artenschutzrechtliche Potentialanalyse, BIOPLAN GmbH, Heidelberg, 28.06.2021