

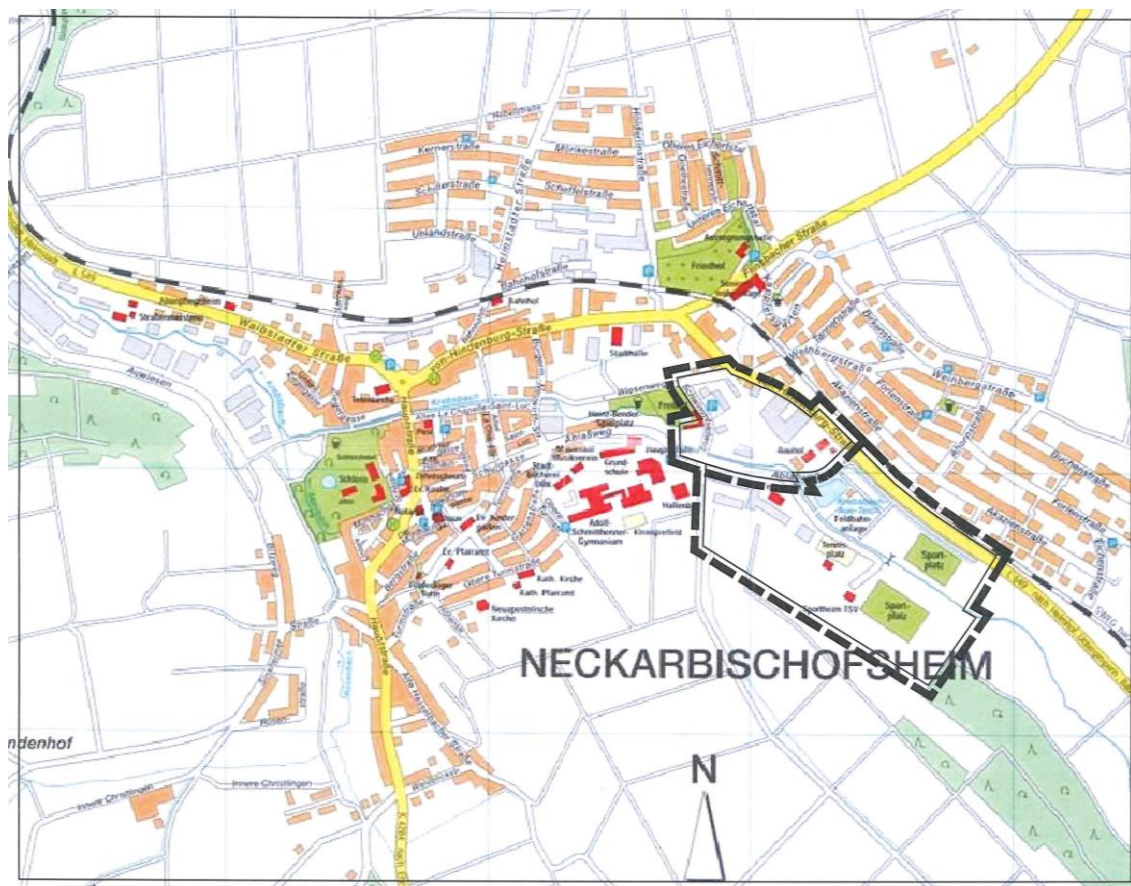


## Begründung

zum Bebauungsplan „Untere Langenhardtwiesen“, 5. Änderung,  
Gemeinde Neckarbischofsheim

### I. Lage des Plangebietes

Die im Bebauungsplan „Untere Langenhardtwiesen“ überplanten Flächen liegen am östlichen Rand von Neckarbischofsheim, süd-westlich der L 549.



Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge und Kennzeichnung des Änderungsbereiches



Darüber hinaus soll die Planung dem Umstand Rechnung tragen, dass auf Höhe des Geltungsbereiches der räumlich erkennbare östliche Ortseingang von Neckarbischofsheim beginnt.

### **III. Vorhandenes Planungsrecht**

Der Bebauungsplan „Untere Langenhardtwiesen“ der Stadt Neckarbischofsheim wurde mit Schreiben vom 19.06.1980 vom Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises genehmigt. Im Jahr 1988 erfolgte eine erste Änderung in Form einer Neuauflistung des Planwerkes. In den darauffolgenden Jahren wurde der Bebauungsplan für einzelne Teilbereiche geändert bzw. ergänzt. Die vierte und bisher letzte Änderung datiert aus dem Jahre 2007.

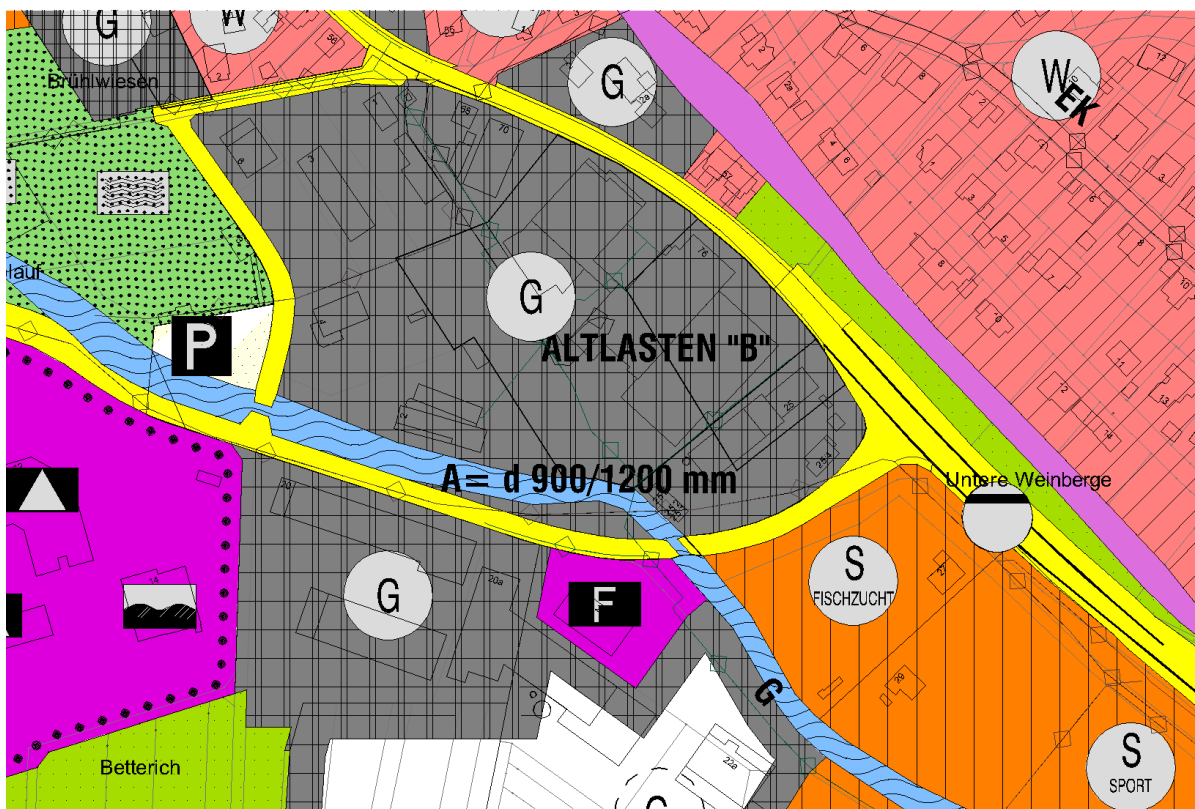
### **IV. Rechtliche Grundlagen**

Grundlagen für die Aufstellung der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Untere Langenhardtwiesen“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S.3786), die Gemeindeverordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 16 G vom 21.05.2019 (GBl. S. 161), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 1991, 58) geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die „Örtliche Bauvorschriften“ behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Die Änderung des Planwerkes erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der innerörtlichen Nachverdichtung. Die im Änderungsbereich zulässige Grundfläche weist eine Größe von ca. 25.400 m<sup>2</sup> auf. Aufgrund der Planungsinhalte kann die Feststellung getroffen werden, dass die überschlägige Prüfung zu der Einschätzung führt, dass die Änderung des Bebauungsplanes keine Umweltauswirkungen haben wird.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt, weist die Flächen des Änderungsbereiches als „gewerbliche Bauflächen“ aus. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB angepasst.



**Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan  
des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt**

## **V. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorgenommenen Inhalte sind in der Planunterlage im Maßstab 1:1000 durch eine farbige Darstellung gekennzeichnet.

Geändert werden die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Fläche auf dem Flurstück 7347. Alle weiteren Festsetzungen, wie beispielsweise das zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise, sind von der Bebauungsplan-Änderung nicht betroffen. Sie behalten in der derzeit rechtskräftigen Fassung uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

### **1. Änderung der Art der baulichen Nutzung**

In der derzeit rechtskräftigen Planfassung werden die Bauflächen im Änderungsbereich gemäß § 8 der BauNVO als Gewerbegebiet ausgewiesen. Sie werden nunmehr planungsrechtlich in ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO umgewandelt, bzw. aufgrund der vorhandenen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf – Bauhof – ausgewiesen.

Das den Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfassende Quartier hat sich in den letzten Jahren, bzw. Jahrzehnten, nicht zuletzt durch die Aufgabe der ehemaligen Strumpffabrik und dem hieraufhin erfolgten Umbau der leerstehenden Hallen, verändert.

Entstanden ist, trotz der nach wie vor überwiegend gewerblichen Nutzung, ein durchmischter Gebietscharakter in dem, unabhängig von einer gewerblichen Nutzung, nunmehr auch Wohnnutzungen bestehen.

Zur Wahrung dieser Durchmischung, mit einem nach wie vor gewerblichen Schwerpunkt, sieht der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes für das beschriebene Quartier nur die Ausweisung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a der BauNVO vor. Das damit zulässige Wohnen muss bei dieser Art der Ausweisung die entstehenden Störungen durch andere Nutzungsarten dulden (Emissionsrichtwerte von tags 63 dB (A) sowie nachts 45 dB (A)). Durch diese zukünftig zulässige Mischung zulässiger Nutzungen erhöhen sich formal die Lärmschutzanforderungen, insbesondere im Nachtzeitraum an die bestehenden Betriebe, welche jedoch bisher schon auf die vorhandene angrenzende Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes Rücksicht nehmen mussten.

Mit Blick auf die städtebauliche Struktur der Von-Hindenburg-Straße und der hier beginnenden innerörtliche Ortslage wird an diesem Straßenzug für die Zukunft eine den städtebaulichen Raum positiv prägende, durchmischte Nutzung angestrebt.

Das Gelände des Städtischen Bauhofes auf dem Grundstück Nr. 7347 wird im Entwurf der Bebauungsplan-Änderung als „Fläche für den Gemeinbedarf“, ausgewiesen. Die Ausweisung entspricht der derzeitigen der Öffentlichkeit dienenden Nutzung.

## **2. Ausweisung der überbaubaren Fläche**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen behalten, bis für die das Flurstück Nr. 7347 getroffene Festsetzung, ihre Gültigkeit. Im Bereich des Ablassweges wird, eingehend auf das hier bestehende Büro- und Sozialgebäude des Bauhofes, der einzuhaltende Mindestabstand einer Bebauung zum Fahrbahnrand von bisher 10,0 auf 3,0 m reduziert.

## **VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Die inhaltlichen Änderungen des vorhandenen Planungsrechtes haben keine Auswirkungen auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes. Aufgrund dieses Sachverhaltes aber auch aufgrund des gewählten Verfahrens zur Durchführung der Planänderung, (§ 13 a BauGB), wird auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, bzw. der Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

Aus der Bebauungsplan-Änderung ergibt sich gegenüber der Ursprungsfassung kein veränderter Sachverhalt. Auf die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung kann somit verzichtet werden. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen jeglicher Art, durch den jeweiligen Bauherren dafür Sorge zu tragen ist, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden.

## **VII. Erschließungsbeitrag**

Die Tekturpunkte der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Untere Langenhardtwiesen“ **lösen** für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke **keinen weiteren Erschließungsbeitrag** nach den §§ 127 ff BauGB aus.

Aufgestellt : Sinsheim, den 19.03.2019/24.09.2019 – GI/Schiev.

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Tanja Grether, Bürgermeisterin

Architekt