



## Begründung

zum Bebauungsplan „Areal Gärtnerei Volk“,  
Gemeinde Neidenstein

Planungsstand :  
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange

### I. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Areal Gärtnerei Volk“ befindet sich in dem Teil der Gemeinde Neidenstein, welcher sich nord-östlich der L 549 befindet.

Der überplante Bereich liegt zwischen der Bahntrasse und der „Kleine Bach“ Die Flächen sind bebaut mit Gewächshäusern eines Gärtnereibetriebes, einem hierin integrierten Verkaufsraum sowie einem Wohngebäude.

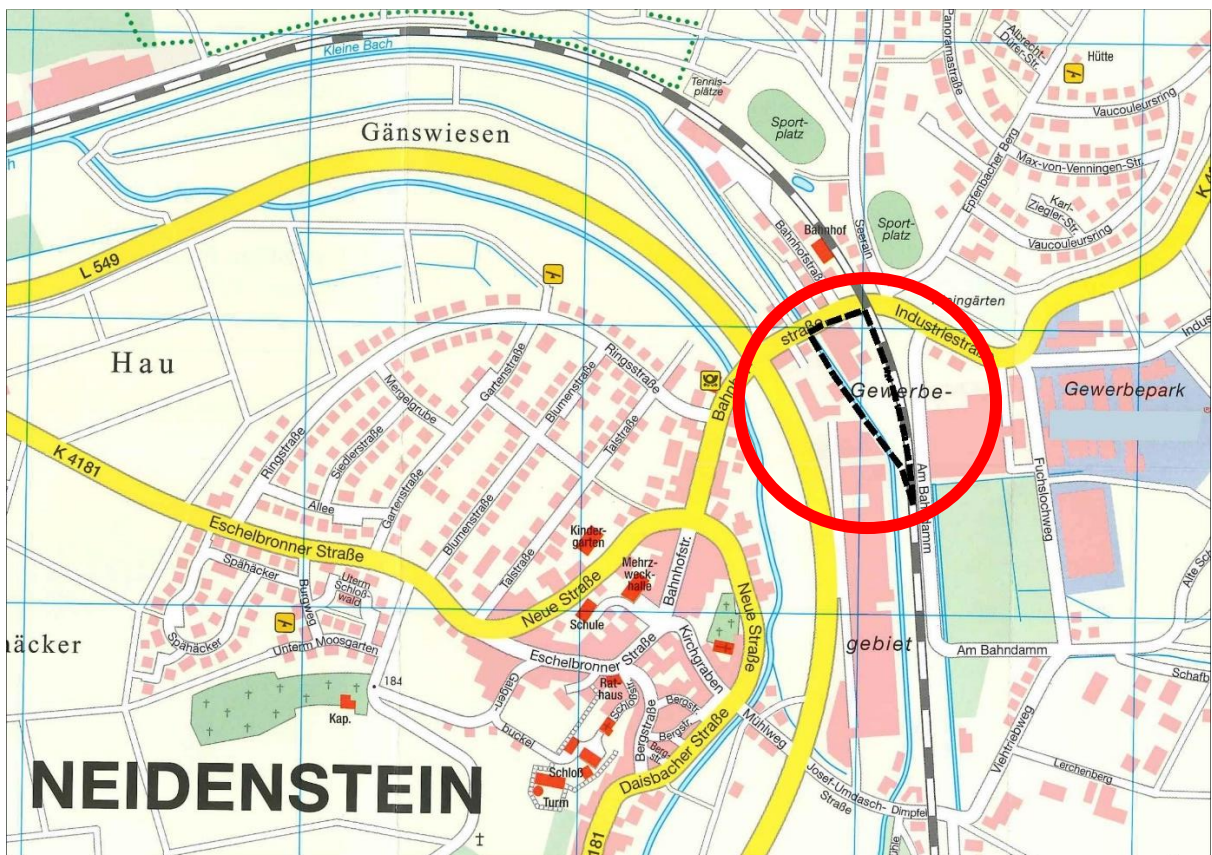


Abbildung des Ortsplanes der Gemeinde Neidenstein mit Kennzeichnung des Plangebietes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Neidenstein auf den nunmehr perspektivisch freiwerdenden Flächen im Sinne der Innenentwicklung eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Damit soll dem in der Gemeinde nach wie vor bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen, auch in Form von Mehrfamilienwohnhäusern, entsprochen werden. Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang auf die unmittelbare Nähe des Standortes zum Haltepunkt der S-Bahn und damit an die sehr gute Anbindung der überplanten Fläche an den öffentlichen Personennahverkehr.

## II. Rechtliche Grundlagen

Die Fläche des Geltungsbereiches ist in der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes der Metropolregion Rhein-Neckar als „bestehende Siedlungsfläche“ dargestellt. Raumordnerische Belange stehen somit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt als innerörtliche landwirtschaftliche Fläche mit der Signatur einer im Bestand vorhandenen baulichen Nutzung (Gärtnerei Betrieb) dargestellt und hinterlegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die durch den S-Bahnverkehr genutzte Bahntrasse und einen Bachlauf und hieran angrenzend, an gewerblich sowie gemischt genutzte Bauflächen an.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes  
Waibstadt

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens auf der Grundlage des § 13a Absatz 2 Satz 1, Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

**Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Areal Gärtnerei Volk“ erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung** im „beschleunigten Verfahren“. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche einer Bebauung liegt weit unter dem § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 Baugesetzbuch genannten Grenzwert von 10.000 m<sup>2</sup>.

Große Teile der überplanten Fläche sind bebaut, bzw. stark versiegelt. So werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst. Des Weiteren kann die Feststellung getroffen werden, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Elemente und Flächen befinden, welche im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes einem besonderen Schutz unterliegen. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird verzichtet.

Des Weiteren kann im Hinblick auf die gewählte Wahl des Verfahrens die Feststellung getroffen werden, dass sich in dem Einwirkungsbereich des Planungsgebietes keine in der Liste des Regierungspräsidium Karlsruhe genannten Störfallbetriebe befinden. Somit bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle, gemäß der Vorgabe des Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Areal Gärtnerei Volk“ und den Verfahrensablauf, sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

### **III. Inhalt des Bebauungsplanes**

Die Betreiber der in der Gemeinde seit Jahrzehnten ansässigen, traditionsreiche Gärtnerei, beabsichtigen auf absehbare Zeit ihren Betrieb einzustellen. Aufgrund dieser Sachlage ist es ein Bestreben der Gemeinde Neidenstein, die dann brachfallenden Flächen im Sinne der Innenentwicklung wieder einer neuen Nutzung zuzuführen. Entsprechend des in der Gemeinde vorhandenen Bedarfes sollte hierbei der Schwerpunkt in der Wohnraumbeschaffung liegen. So sieht die Planung vor, unmittelbar an der Bahnhofstrasse und in einer dahinterliegenden ersten Gebäudezeile 2 bis 3-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser zu errichten. Südlich hieran angrenzend sieht das städtebauliche Konzept die Errichtung von Doppelhaushälften sowie Einzelhäusern vor.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Areals zum beschränkten Bahnübergang der S-Bahnlinie, sieht die städtebauliche Konzeption die Erschließung der hier entstehenden 30 bis 40 Wohneinheiten schwerpunktmäßig nicht über die Bahnhofstraße, sondern über einen parallel der Bahntrasse geführten Wohnweg vor.



**Städtebauliches Konzept einer möglichen Bebauung des Areals der Gärtnerei Volk**

Die überplante Fläche grenzt unmittelbar an die K 4191 sowie die S-Bahntrasse Meckesheim-Aglasterhausen an. Der hieraus resultierende Verkehrslärm ist im Zuge des weiteren Planungsprozesses gutachterlich zu ermitteln und hieraus entsprechende Festsetzungen für den Bebauungsplan zu formulieren.

Des Weiteren grenzt die überplante Fläche, getrennt durch die Bahnlinie sowie den „Kleine Bach“, unmittelbar an gewerblich genutzte Bauflächen an. Diesem Umstand ist durch eine gutachterliche Betrachtung im weiteren Planungsprozess Rechnung zu tragen.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass aufgrund des Grundstückszuschnittes und der damit verbundenen Erschließungssituation, aber auch aufgrund des in der Gemeinde nur bedingt vorhandenen Bedarfes an gewerblichen Bauflächen, eine anderweitige Nutzung dieses straßenabgewandten Grundstücksteil eine nur schwer umsetzbare Planvariante darstellen würde.

## **IV. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes, sieht der hieraus entwickelte Vorentwurf des Bebauungsplanes folgende Festsetzung vor:

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

Die unmittelbar an die Bahnhofstrasse angrenzende Baufläche wird, eingehend auf die unmittelbar angrenzende städtebauliche Struktur, gemäß § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet fortgesetzt. Dieses soll dem Wohnen sowie der Unterbringung einzelner Gewerbebetriebe oder anderen Nutzungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen.

Der Schwerpunkt einer Parkierung für das Urbane Gebiet hat über die südlich dieser Baufläche geplanten Erschließungsanlage, d. h. nicht von der Bahnhofstrasse aus, zu erfolgen. Bei einer größeren Anzahl erforderlicher PKW-Stellplätze ist für diese Zwecke auch die Erdgeschosszone einzelner Gebäudeteile zu nutzen.

Für die südlich an das Urbane Gebiet angrenzenden Bauflächen sieht die Entwurfskonzeption die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung vor. Für eine solche Festsetzung spricht einerseits der hierfür bestehende Bedarf der Gemeinde Neidenstein, andererseits auch die gewählte Erschließung der Bauflächen über einen lediglich 6,0 m breiten Wohnweg, welcher sich im südlichen Teil des Plangebietes noch verjüngt.

Im Zuge des weiteren Planungsprozesses sind die sich aus dem städtebaulichen Umfeld auf das Plangebiet einwirkende Lärm- und Schadstoff Immissionen zu ermitteln und, hieraus abgeleitet, ergänzende Festsetzungen auszuformulieren.

### **2. Erschließung**

Die neugebildeten Bauflächen werden, bis auf den westlichen Teil des Urbanen Gebietes, über einen parallel der S-Bahntrasse geführten Erschließungsweg an das klassifizierte Straßennetz angebunden. Die in der Erschließungskonzeption ausgebildete T-Kreuzung ermöglicht 3-achsigen Müllfahrzeugen, durch ein einmaliges Zurücksetzen, den erforderlichen Wendevorgang.

Der sich auf ein Maß von 4,0 m verjüngende Weg soll ausschließlich der Erschließung der hieran angrenzenden vier, bzw. sechs Grundstücken dienen. Für die Bewohner dieser Flächen weist der Bebauungsplan einen zentralen Standort zum Abstellen der Müllbehälter am Tag der Leerung aus.

Durch die vorgesehene Erhöhung der Stellplatzverpflichtung soll gewährleistet werden, dass der aus der Wohnbebauung entstehende Parkplatzbedarf auf den jeweils eigenen Grundstücken des jeweiligen Bauvorhabens abgedeckt wird. Für Besucher dieses kleinen Quartieres sieht der Entwurf darüber hinaus die Errichtung von sechs öffentlichen PKW-Stellplätzen parallel des geplanten Wohnweges, vor.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan-Entwurf formuliert mit der Festsetzung nicht zu überschreitender Grund- und Geschößflächenzahlen, der Anzahl maximal zulässiger Vollgeschosse sowie der Festsetzung nicht zu überschreitender Gebäudetrauf- und Wandhöhen das zulässige Maß der baulichen Nutzung.

So sieht der Planentwurf von der südlichen Gebietsgrenze bis zum Urbanen Gebiet eine hinsichtlich der Höhen ansteigende Gebäudestruktur vor. An der Bahnhofstrasse soll mit einem maximal 12,75 m hohen Baukörper ein städtebaulicher Akzent als „Entré“ in der gewachsenen Ortskernbebauung gesetzt werden. Dieses Gebäude steht in einer Korrespondenz mit der bestehenden Kubatur des Gebäudes Bahnhofstraße Nr. 75 und kann drei Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses aufweisen.

### **4. Ausweisung der überbaubaren Flächen**

Die überbaubaren Flächen orientieren sich sehr stark an der in der Bahnhofstrasse gewünschten Raumbildung einer Bebauung. Berücksichtigt werden darüber hinaus die im städtebaulichen Entwurf enthaltenen Überlegungen hinsichtlich des ruhenden Verkehrs sowie die Notwendigkeit im Sinne des Gewässerschutzes, aber auch der im Plangebiet zukünftig entstehenden Wohnqualität, zum „Kleine Bach“ die hierfür erforderlichen Abstände einzuhalten.

### **5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan trifft im Sinne der formulierten Zielsetzung, möglichst einen großen Anteil des Oberflächenwassers im Plangebiet selbst zur Verdunstung und Versickerung zu bringen, die Festsetzung, dass sämtliche Haupt- und Nebengebäude mit einer flachen Dachneigung extensiv zu begrünen sind. Für die nicht zu begrünenden Dächer sind alternativ Retentionszisternen vorzuziehen, welche eine gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers in den angrenzenden Vorfluter gewährleisten. Darüber hinaus müssen mit einer gleichlautenden Zielsetzung die anzulegenden Parkplätze, Zufahrten und Zuwegungen eine wasserdurchlässige Oberfläche aufweisen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zu einem Bachlauf und dem hierdurch geprägten ökologischen Umfeld wird die Festsetzung formuliert, dass sämtliche Einfriedungen im Plangebiet kleintierpassierbar auszubilden sind.

## **V. Örtliche Bauvorschriften**

Die Gemeinde Neidenstein erlässt, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Areal Gärtnerei Volk“, für das Plangebiet eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften. Grundlage hierfür bildet der § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg.

Ein Schwerpunkt der Örtlichen Bauvorschriften liegt in der Formulierung verbindlicher Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Dachgestaltung, welche für das Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches von erheblicher Bedeutung ist. Gleiches gilt für die Vorgabe zur Gestaltung der unbebauten Freiflächen.

Die in diesem Zusammenhang formulierten Örtlichen Bauvorschriften sind das Abwägungsergebnis zwischen dem Bestreben der Gemeinde Neidenstein dem Grundstückseigentümer einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zuzubilligen, dabei jedoch unververtretbare gestalterische Disharmonien innerhalb einer „Dachlandschaft“ zu vermeiden.

Die Dachflächen einer Bebauung im Urbanen Gebiet des Bebauungsplanes sollten untereinander eine harmonische Einheit bilden. Aufgrund der zulässigen Geschossigkeit und Gebäudehöhen wird in den Örtlichen Bauvorschriften hierfür die verbindliche Vorgabe formuliert, dass auf der als „Bereich A“ definierten Fläche ausschließlich Flachdächer oder einseitig geneigte Pultdächer zulässig sind. Demgegenüber lassen die Örtlichen Bauvorschriften im straßenabgewandten Bereich ein größeres Spektrum möglicher Dachneigungen zu.

Für die Errichtung von Doppelhäusern wird eine zwingend einzuhaltende Dachform und -neigung (symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 10°) formuliert. Abweichungen sind unter der Voraussetzung möglich, dass die Bauherren beider Doppelhaus-Hälften sich auf eine andere zulässige Dachform und Dachneigung einigen und diese Vereinbarung durch den Eintrag einer Grunddienstbarkeit bestätigt wird.

Die Gemeinde Neidenstein macht von der Möglichkeit des § 74 Abs. 2 Ziffer 2 LBO Gebrauch, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Areal Gärtnerei Volk“ eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung vorzunehmen. Die statistischen Zahlen belegen, dass im Rhein-Neckar-Kreis und damit auch in der Gemeinde Neidenstein, trotz des direkt angrenzenden S-Bahn Haltepunktes, die Anzahl vorhandener PKW je Haushalt sich durchschnittlich bei einem Wert von etwa 1,5 einpendeln werden.

Die Bahnhofstraße und der für das Plangebiet vorgesehene Querschnitt der Erschließungsstraße, aber auch die geplante Anzahl öffentlicher Parkierungsflächen, werden nicht ausreichen das Defizit an PKW-Stellplätzen, welches sich aus der Diskrepanz zwischen dem tatsächlichen Bedarf und den Vorgaben des § 37 LBO ergeben würde, abzudecken.

Mit diesem Hintergrund formuliert die Satzung über Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich der Satzung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

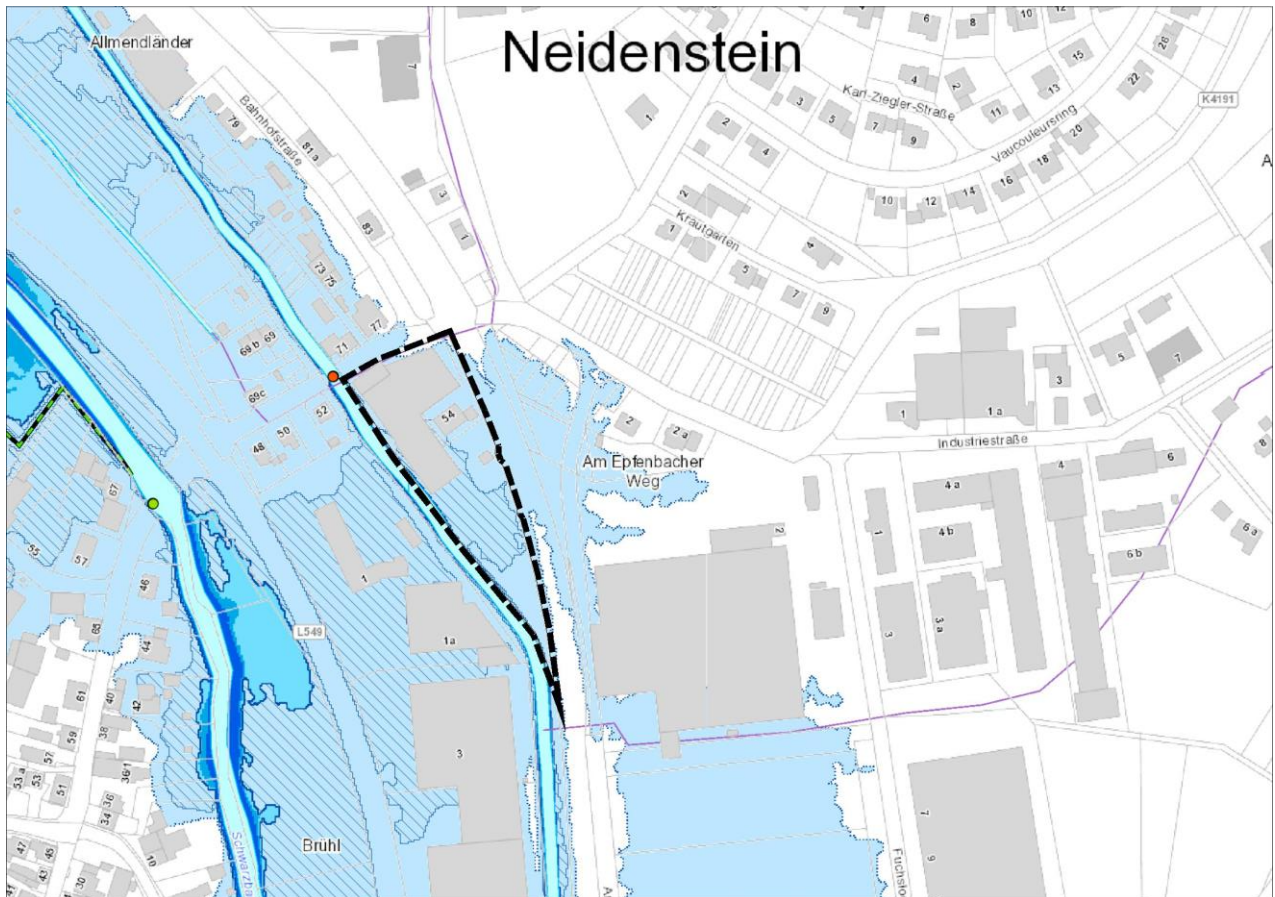
Diese verbindlich einzuhaltende Vorgabe wird ausformuliert zur Vermeidung unververtretbarer Parkierungsvorgänge in der Bahnhofstraße, bzw. eine Überlastung des geplanten Wohnweges. Zu befürchten sind unververtretbare Behinderungen, insbesondere des Rettungswesens. Darüber hinaus ist durch unsachgemäß abgestellte PKWs auf der Fläche des Wohnweges eine Gefährdung der schwächsten Verkehrsteilnehmer, d. h. der Kinder und älteren Menschen, und ein Verlust von Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu befürchten.

**Mit dieser Begründung wird die Festsetzung formuliert, dass ab einer Wohnfläche  $\geq 45 \text{ m}^2$  2,0 PKW-Stellplätze je geschaffener Wohneinheit auf den privaten Bauflächen nachzuweisen und zu errichten sind.**

## VI. Belange des Hochwasserschutzes

Die Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg verdeutlicht, dass die überplante Fläche des Geltungsbereiches, trotz der unmittelbaren Nähe zum „Kleine Bach“, von einem HQ 100-Ereignisses nicht betroffen sein wird. Demgegenüber kann es bei einem extremen Regenereignis zu Überflutungen kommen, von denen dann jedoch auch große Teile der teilweise bebauten Flächen zwischen dem Schwarzbach und dem Kleinen Bach betroffen sein werden.

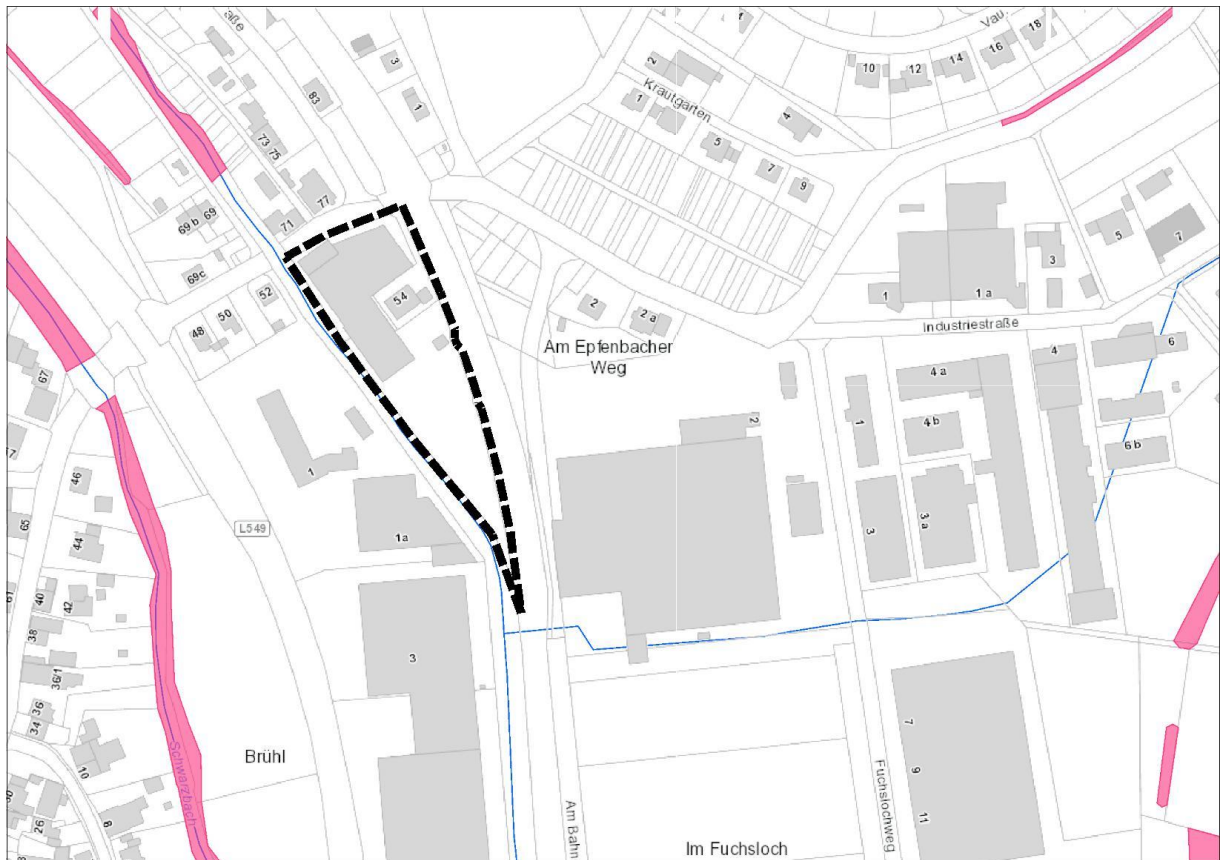
Diesem Sachverhalt sowie einem Schutz von möglicherweise eintretenden Starkregenereignissen, ist bei einer konkreten Bebauung Rechnung zu tragen.



**Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg, mit Darstellung des Plangebietes (aus der Veröffentlichung der LUBW)**

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope.



**Abgrenzung bestehender Schutzgebiete und Darstellung der Lage geschützter Biotope (Quelle: LUBW Daten und Kartendienst 2024)**

Die überplante Fläche ist im Bestand weitestgehend bebaut, bzw. versiegelt. Somit wird es, nach einem Abriss der im Plangebiet derzeit vorhandenen Gebäude, durch eine Neubebauung zu keinen, bzw. zu keinen nennenswerten Eingriffen in die einzelnen Schutzgüter kommen.

Die Forderung nach begrünten Dachflächen und die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien in der Freiflächengestaltung wird dazu führen, dass zukünftig im Vergleich zum baulichen Bestand, mehr Oberflächenwasser zurückgehalten und im Plangebiet zur Verdunstung gebracht wird.

Die Gemeinde Neidenstein hat im Vorfeld zu den Überlegungen über eine mögliche Nachfolgenutzung für den Gärtnereibetrieb eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse erarbeiten lassen. Auf dieser Grundlage wird im weiteren Planungsprozess, in Anlehnung an den nunmehr vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die hierin formulierten Vorgaben werden bei der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, in enger Abstimmung mit den Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises, Berücksichtigung finden.

### **VIII. Belange des Gewässerschutzes**

Die Flächen des Plangebietes grenzen unmittelbar an den „Kleine Bach“ an. Entsprechend des Wassergesetzes, bzw. des Wasserhaushaltsgesetzes ist der Gewässerrandstreifen von einer Bebauung freizuhalten.

Die Gemeinde Neidenstein wird für eine diesbezügliche Konkretisierung des Plankonzeptes, parallel zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, den im Bestand vorhandenen Gewässerrand einmessen lassen.

### **IX. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen werden an die vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen der Bahnhofstrasse angeschlossen. Dieses gilt für die Beseitigung des Schmutzwassers genauso wie für die Trink- und Löschwasserversorgung.

Das von den Grundstücken abfließende Oberflächenwasser wird getrennt abgeleitet, bzw. über Rückhalteanlagen dem angrenzenden Vorfluter zugeführt.

### **X. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Gesamtfläche von ca. 6175 m<sup>2</sup> auf. Diese unterteilt sich wie folgt:

Urbanes Gebiet:	ca. 1451 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 3483 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche, einschließlich Verkehrsgrün:	ca. 1042 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche:	ca. 199 m <sup>2</sup>

Aufgestellt : Sinsheim, 26.08.2024 – GI/Schie

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

Frank Governatz, Bürgermeister

Architekt