

Ortsgemeinde Edingen-Neckarhausen  
Hauptstraße 62  
68535 Edingen-Neckarhausen  
Tel. 06203/808-0

## **Begründung** gem. BauGB § 9, Abs. 8

**zum Bebauungsplan  
„Wingertsäcker - Änderungsplan VI“  
in Edingen-Neckarhausen**

### **- Endgültige Planfassung -**

Dieser Bericht umfasst 15 Seiten

Auftragnehmer:



**Ingenieurbüro L.O.P.**

Dipl. Ing. (FH) U. Hock & Tech. GLB H. Wendel  
Weinsheimer Hauptstraße 23

67551 Worms

Tel. 06241/93991-0 Fax 93991-18

Email: [info@lop-ingenieure.de](mailto:info@lop-ingenieure.de)

im Auftrag von:

**Römerhaus Bauträger GmbH**  
Hofstückstraße 37

67105 Schifferstadt

Tel. 06235/9583-0 Fax 9583-10

Email: [info@roemerhaus.de](mailto:info@roemerhaus.de)

Projekt-Nr.:

03/UH/BL139

Stand:

22. Juli 2004

---

Dipl. Ing. (FH) U. Hock

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Kartengrundlage / Datengrundlage	4
<b>2</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE (§ 1 ABS. 3 BAUGB)</b>	<b>4</b>
2.1	Planungshistorie	4
2.2	Planungsanlass	5
2.2.1	Wesentliche Änderungen gegenüber dem Änderungsplan IV und V	5
2.3	Ziele und Zwecke der Planung	5
<b>3</b>	<b>DAS BEBAUUNGSPLANVERFAHREN</b>	<b>6</b>
3.1	Aufstellungsbeschluss	6
3.2	Frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB)	6
3.3	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	6
3.4	Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	6
3.5	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	6
3.6	Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	7
<b>4</b>	<b>EINFÜGEN IN DIE RÄUMLICHE GESAMTPLANUNG</b>	<b>7</b>
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	7
4.2	Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan	7
<b>5</b>	<b>BEBAUUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPTION</b>	<b>7</b>
5.1	Bodenordnung	8
<b>6</b>	<b>ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBYBAUORDNUNG FÜR BADEN- WÜRTTEMBERG (LBO)</b>	<b>11</b>

<b>8</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>11</b>
<b>8.1</b>	<b>Belange des Verkehrs und der Erschließung</b>	<b>11</b>
8.1.1	Straßenverkehr	11
8.1.2	Versorgung mit Elektrizität / Telekommunikation / Wasser / Abwasser / Gas	11
<b>8.2</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>12</b>
8.2.1	Untersuchung zum Schallschutz	12
8.2.1.1	Standort	12
8.2.1.2	Aktiver Schallschutz	13
8.2.1.3	Passiver Schallschutz	13
8.2.1.4	Zusammenfassung Untersuchung zum Schallschutz	13
<b>8.3</b>	<b>Belange der Siedlungsentwicklung</b>	<b>13</b>
<b>8.4</b>	<b>Kosten</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>UMSETZUNG UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNGSZIELE</b>	<b>15</b>

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Das Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wird nach den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt. Folgende Rechtsgrundlagen wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2003 (GBl. S. 271)

## 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Neckarhausen und umfasst das Flurstücke 1584 sowie einen Teil des Flurstücks 1659.

## 1.3 Kartengrundlage / Datengrundlage

Die Plangrundlage wurde vom Vermessungsbüro Gebauer und Best, Öffentl. Bestellte Vermessungsingenieure, Rischerstraße 6 in 69123 Heidelberg-Wieblingen mit Email vom 27.10.2003 als Vektordatei dem Ingenieurbüro L.O.P. zur Verfügung gestellt.

# 2 ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE (§ 1 ABS. 3 BAUGB)

## 2.1 Planungshistorie

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Wingertsäcker“ wurde am 22.12.1975 von der Landkreisverwaltung Rhein-Neckar-Kreis genehmigt. In diesem Bebauungsplan waren für den jetzigen Geltungsbereich ein 6-geschossiges Hotelgebäude und ein 1-geschossiger Ladentrakt vorgesehen.

Im November 1982 wurde für das Plangebiet der Änderungsplan II aufgestellt, in dem wegen des nicht mehr vorliegenden Bedarfs die Hotelnutzung aufgegeben und durch eine Wohnnutzung ersetzt wurde. Dieser Änderungsplan wurde am 23.11.1983 genehmigt.

Der Änderungsplan III, genehmigt am 17.03.1987, wurde aufgrund eines Nachbareinspruchs erforderlich. Geändert wurden die Nutzung, die Geschosshöhen und die Lage der privaten Verkehrswege.

Am 15.10.1993 wurde der Änderungsplan IV genehmigt. Hierin wurde die Nutzung zu einem Altenpflegeheim und altengerechte Wohnungen geändert sowie die Geschossigkeit an den damaligen Bedarf angepasst.

Der Änderungsplan V bezog sich nur auf den textlichen Teil und wurde am 23.04.1998 aufgestellt. Hierin wurden zusätzlich Dachaufbauten zugelassen.

## **2.2 Planungsanlass**

Auf dem Flurstück 1585 wird von Römerhaus Bauträger GmbH als Investor ein Pflegeheim geplant. Der bestehende Bebauungsplan „Wingertsäcker“ mit seinen Änderungsplänen IV und V stellt keine geeignete Grundlage zur Erlangung des Baurechtes für das Pflegeheim dar, da die Anordnung der Baukörper sowie die vorgesehene Geschossigkeit nicht dem Bedarf entspricht.

Zur Steuerung zukünftiger baulicher Aktivitäten wird die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Wingertsäcker“ erforderlich, um planungsrechtliche Grundlagen zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung zu schaffen.

### **2.2.1 Wesentliche Änderungen gegenüber dem Änderungsplan IV und V**

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen des vorliegenden Bebauungsplanes gegenüber den vorhergehenden Änderungsplänen stichwortartig aufgezeigt:

- Änderung des Plangebietes von Allgemeinem Wohngebiet (WA) zu Sonstigem Sondergebiet (SO) mit dem Nutzungszweck „Pflegeheim“ um eine GRZ von 0,6 zulassen zu können.
- Festsetzung der GRZ auf 0,6 und flächigere Umfassung der Baugrenze, um Spielraum für die Hochbauplanung des Pflegeheimes zu gewährleisten.
- Änderung der Geschossigkeit von II im Süden bzw. III im Norden auf einheitlich IV. Vorgesehen ist ein gegliederter Baukörper mit IV Vollgeschossen, wobei das oberste Stockwerk ist im Sinne der Landesbauordnung ein Vollgeschoss und soll als Dachgeschoss ausgebildet werden.
- Anstatt einer GFZ von bisher zwingend 1,2 erfolgt jetzt eine Festsetzung der maximalen Bauhöhe der Baukörper.
- Änderung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der ENBW zur Andienung der Trafostation auf dem Flurstücks Nr. 1589 im Westen des Plangebietes. Die Trafostation für die Sicherung der Energieversorgung des Baugebietes wird an die Straße „Wingertsäcker“ verschoben.
- Festsetzung eines nicht bebaubaren Bereichs im Südwesten des Grundstück 1585 als Reaktion auf eine eingetragene Baulast zu Gunsten Flurstücks Nr. 1584 im Westen des Plangebietes.
- Übernahme des vorhandenen „Kelterweg“ (Flurstück 1659) mit seinem Anschluss an die Straße „Wingertsäcker“, da dieser im Bestand nicht dem Änderungsplan IV entspricht.

## **2.3 Ziele und Zwecke der Planung**

Vorgesehen ist es, auf dem Flurstück 1584 zwischen den Straßen „Kelterweg“ im Norden und „Wingertsäcker“ im Osten und Süden eine Pflegeeinrichtung mit 4 Vollgeschossen (1 Vollgeschoss als Dachgeschoss) und ca. 100 Betten zu errichten. Hierdurch sollen ca. 40 Arbeitsplätze entstehen. Eine entsprechende Vorplanung des Pflegeheimhochbaus wurde der Gemeindeverwaltung Edingen-Neckarhausen bereits vorgestellt.

Ca. 30 % der Betten sollen in Doppelzimmern untergebracht werden, ca. 70 % in Einzelzimmern. Im Erdgeschoss ist eine Dementenabteilung (Abteilung für Schwerstpflegebedürftige) mit ca. 15-18 Betten vorgesehen.

Für die Anlage soll ein Pächter gefunden werden, der entsprechende Erfahrungen im Bereich der Pflege hat. Die Firma Römerhaus Bauträger GmbH hat sich auf die Errichtung solcher Pflegeheime spezialisiert und verfügt über entsprechende Möglichkeiten.

### **3 DAS BEBAUUNGSPLANVERFAHREN**

#### **3.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in ihrer Sitzung am **15.10.2003** die **Aufstellung** des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen und am **23.10.2003** im Amtlichen Mitteilungsblatt **veröffentlicht**.

Der Geltungsbereich kann der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes entnommen werden.

#### **3.2 Frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** fand in der Zeit **vom 08.12.2003 bis einschließlich 05.01.2004** durch Offenlegung in der Gemeindeverwaltung nach **Veröffentlichung am 04.12.2003** statt. Der **Beschluss** hierzu wurde in der Sitzung der Gemeinde am **12.11.2003** gefasst.

#### **3.3 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen hat in ihrer Sitzung am **12.11.2003** beschlossen, die **Träger öffentlicher Belange** mit den vorliegenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung **frühzeitig zu beteiligen**. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit **Schreiben vom 27.11.2003** angeschrieben und um Stellungnahme innerhalb **1 Monat** gebeten. Nach Beendigung der frühzeitigen Bürger- und TÖB-Beteiligung erfolgte eine sach- und fachgerechte Abwägung gem. BauGB § 1 Abs. 6.

Über die Abwägung hat die Gemeinde in ihrer Sitzung vom **18.02.2004** beschlossen.

#### **3.4 Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen hat in ihrer Sitzung vom **18.02.2004** die **Offenlegung** des vorliegenden Bebauungsplanes **beschlossen**. Die ortsübliche **Bekanntmachung** erfolgte am **19.02.2004**. Für den Zeitraum vom **01.03.2004** bis einschließlich **02.04.2004** wurde der Bebauungsplan bei der Gemeinde Edingen-Neckarhausen nach ortsüblicher Bekanntmachung vom **19.02.2004** ausgelegt.

Über die eingegangenen Anregungen hat die Gemeinde in ihrer Sitzung vom **21.07.2004** beschlossen.

#### **3.5 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat Edingen-Neckarhausen hat am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan aufgrund des §4 GemO und des §10 BauGB als Satzung beschlossen.

### **3.6 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens bei der Kreisverwaltung ist am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 (3 und 4), 215 (1) BauGB wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan **rechtsverbindlich**.

## **4 EINFÜGEN IN DIE RÄUMLICHE GESAMTPLANUNG**

### **4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)**

Der Bebauungsplan ist den Zielen von Raumordnung und Landesplanung angepasst.

### **4.2 Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist als Änderung auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes entwickelt und entspricht den Zielen der Flächennutzungsplan.

## **5 BEBAUUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPTION**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Erstellung eines Pflegeheimes in einem Sondergebiet vorgesehen. Die im zeichnerischen Teil dargestellte Gebäudeplanung ist nicht rechtsverbindlich, sondern soll eine mögliche Stellung der Baukörper und Freiflächen darstellen. Für das Pflegeheim wurde bereits mit der Gemeindeverwaltung Edingen-Neckarhausen eine Vorplanung vorabgestimmt. Das Pflegeheim wird von den Straßen „Wingertsäcker“ und „Kelterweg“ aus erschlossen.

Am Kelterweg soll ein Parkplatz mit ca. 25 Stellplätzen für Personal und Besucher angeordnet werden. Der im Südosten des Geländes bestehende Parkplatz soll rückgebaut werden.

Der Haupteingang zum Pflegeheim befindet sich im Norden des Gebäudes mit Anbindung an den vorhandenen Kelterweg.

Die Anlieferung und Entsorgung für das Gebäude ist auf der Südseite mit Anschluss an die Straße „Wingertsäcker“ vorgesehen.

Aufgrund der Einbahnstraßenregelung der Straße „Kelterweg“ im Norden des Pflegeheimes erfolgt die Andienung des Parkplatz über den Kelterweg, während die Abfahrt über einen privaten Fahrweg im Westen des Pflegeheimes in Richtung „Wingertsäcker“ erfolgen muss. Dieser Fahrweg ist mit einer Breite von 3,5 m vorgesehen und muss einen Mindestabstand von 5,00 m zum westlich benachbarten Grundstück mit der Flurstücksnummer 1585 haben. Dieser Abstandsbereich ist zu bepflanzen.

Am Wohnhaus „Wingertsäcker, Nr. 8“ ist auf dem beplanten Grundstück 1584 eine Bau- last zu Gunsten Flurstück 1585 eingetragen. Hier ist über die Länge des Gebäudes „Wingertsäcker Nr. 8“ ein Bereich von 10,00 m Breite von Bebauung freizuhalten.

Die Ver- und Entsorgung mit allen Medien erfolgt über die anliegenden Straßen und ist hier gesichert. Leitungsführungen auf dem Grundstück des Pflegeheimes werden durch den Investor in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorgenommen. Lediglich für die Elektroversorgung muss ein Standort für eine Trafostation vorgesehen werden, da die bestehende Trafostation im Westen des Plangebietes den Energiebedarf des Pflegeheimes nicht decken kann.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zur Brandbekämpfung gemäß den einschlägigen Richtlinien erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz.

Die Erschließungskonzeption wird in der Erschließungsplanung mit den entsprechenden Versorgungsträgern abgestimmt.

Der Bereich der Außenanlagen soll, soweit nicht als Funktionsfläche benötigt, parkartig angelegt und gestaltet werden und in erster Linie dem Aufenthalt der Bewohner dienen. Der Parkplatz soll durch Bäume und Strauchpflanzungen durchgrünt werden. Die Stellung der Bäume und Stellplätze wird nicht festgeschrieben. Maßgeblich ist die Erbringung der Anzahl der Bäume.

### **5.1 Bodenordnung**

Für das betroffene Grundstück 1584 wird zwischen der Gemeinde Edingen-Neckarhausen und dem Investor Römerhaus Bauträger GmbH ein Erbpachtvertrag geschlossen. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht notwendig.

## **6 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE**

Die nachstehenden Planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen der Anlage 2 der Satzung und werden an dieser Stelle städtebaulich begründet.

## **B Textliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

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

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 4)*

- B 1.1 Das Baugebiet wird festgesetzt als "Sonstiges Sondergebiet (SO)" mit dem Nutzungszweck „Pflegeheim“.

#### **BEGRÜNDUNG:**

Zur Erstellung des geplanten Pflegeheimes ist eine GRZ von 0,6 notwendig um den Hochbau mit Nebenanlagen herzustellen. Die BauNVO lässt für Allgemeine Wohngebiete (WA) eine GRZ von max. 0,4 zu (BauNVO § 17), während für Sonstige Sondergebiete (SO) eine GRZ von max. 0,8 zulässig ist.

Mit der Festschreibung der Nutzung als Pflegeheim wird der Gemeinde gleichzeitig die Sicherheit gegeben, dass keine von der Gemeinde nicht gewollte Nutzung stattfindet.

### **B 2. Bauweise**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2)*

- B 2.1 Als Bauweise wird die „abweichende Bauweise“ mit zulässigen Gebäudelängen von mehr als 50 m festgesetzt.

#### **BEGRÜNDUNG:**

Zur städtebaulich und nutzungstechnisch günstigsten Gruppierung der Baukörper sind tlw. Längen über 50 m notwendig.



### **B 3. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. BauNVO §§ 16 bis 20)*

B 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die Grundflächenzahl
- die Höhe baulicher Anlagen

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,6 festgesetzt. Die festgesetzten privaten Grünflächen und Verkehrsflächen sind nicht auf die GRZ anzurechnen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 16 m Gesamthöhe festgelegt. Maßbezugspunkt ist der höchste Punkt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal vier (IV) festgesetzt.

#### **BEGRÜNDUNG:**

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine der Nutzung des Baugebiets entsprechende bauliche Dichte ermöglichen und dabei die städtebauliche Ordnung zukunftsweisend garantieren. Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage sind hierbei an den westlich angrenzenden Bestand angepasst.

### **B 4. Überbaubare Grundstücksfläche**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2 und BauNVO § 19)*

B 4.1 Die durch Baugrenze festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise, unter Einhaltung der BauNVO § 19 Abs. 4 Satz 2, um max. 1,50 m überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Vordächer, Wintergärten, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf in der Summe nicht mehr als  $\frac{1}{4}$  der Breite der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

#### **BEGRÜNDUNG:**

Mit Festsetzung der Baugrenze und eventuell notwendiger Überschreitungen wird Befreiungsanträgen vorgebeugt und die städtebauliche Ordnung garantiert.

### **B 5. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4 und BauNVO § 14)*

B 5.1 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze dürfen zudem auch mit ihrer Längsseite entlang der Straßengrundstücksgrenze errichtet werden.

B 5.2 Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Höhe der notwendigen Stützmauern ist auf maximal 1,30 m begrenzt. Größere Höhenunterschiede sind durch eine terrassenförmige Ausbildung zu überbrücken.

B 5.3 Neben der im zeichnerischen Teil der Satzung dargestellten Stellplatzanlage sind im Bereich der Straße „Wingertsäcker“ mindestens drei (3) weitere Stellplätze für Pkw anzuordnen.

**BEGRÜNDUNG:**

Die Stellung der Garagen, Nebengebäude und Stellplätze wird mit der Festsetzung in Art und Zulässigkeit geregelt. Der Gestaltung des Außenbereichs wird damit ein städtebaulich verträglicher Rahmen geschaffen.

**B 6. Höhenlage der Baukörper**

*(BauGB § 9 Abs. 2)*

- B 6.1 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) darf nicht mehr als 0,80 m über die höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche hinausragen.

**BEGRÜNDUNG:**

Mit der Festsetzung wird eine städtebaulich verträgliche Regelung und eine entsprechende Anpassung an die umgebende Bebauung geschaffen.

**B 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 BauGB)*

- B 7.1 Für das Pflegeheim werden aufgrund der Außengeräuschbelastung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Außenlärmpegel entlang der K 4138 sowie der Straße Wingertsäcker wird gem. „Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Wingertsäcker – Änderungsplan VI“, IVS Alzey, vom 18.02.2004 in den Lärmpegelbereich III (L.P.B) eingestuft (61-65dB (A)).

Folgende objektgebundene Schallschutzmaßnahmen sind auszuführen. Alle Dach- und Fassadenteile sowie Fenster, müssen ein erforderliches Schalldämmmaß ausweisen.

	L.P.B. III
• für Bettenräume (Pflegezimmer)	40 dB (A)
• für Aufenthaltsräume in Wohnungen	35 dB (A)
• für Büroräume	30 dB (A)

Für alle Räume werden Fenster der Schallschutzklasse 3 festgesetzt.

**BEGRÜNDUNG:**

Durch die Emission der umgebenden Straßen wird die Festsetzung zum Schutz und Wohl der Bewohner des Pflegeheimes notwendig.

Grundlage für die Festsetzung ist das „Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Wingertsäcker – Änderungsplan VI“, IVS Alzey, vom 18.02.2004.

**B 8. Grünordnerische Festsetzungen**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)*

- B 8.1 Die in der Planzeichnung dargestellten, zu pflanzenden Bäume sind mit einer mind. 5,0 qm großen offenen und dauerhaft zu begrünenden Pflanzinsel (bepflanzte Baumscheibe) zu versehen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die zu pflanzenden Bäume müssen der Qualitätsvorgabe des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen und einen Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, haben.
- B 8.2 Auf den privaten Grünflächen ist je angefangener 1.000 qm Grundstücksfläche 1 einheimischer und standortgerechter Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen, gärtnerisch zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

- B 8.3 Die Pflanzflächen entlang der Westgrenze des Flurstück Nr. 1584 sind als Schutzpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzusehen.
- B 8.4 Alle festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen durchzuführen (BauGB § 178).

**BEGRÜNDUNG:**

Zur sinnvollen Eingrünung des Pflegeheimes und seiner Nebenanlagen werden die obigen Festsetzungen erlassen. Die Angaben zur Größe der Baumscheiben dienen der Sicherung des langfristigen Erhaltes der zu pflanzenden Bäume. Die Festsetzung einer Schutzpflanzung an der Westgrenze dient dem Schutz der Nachbarn.

Mit der Fristsetzung für die Pflanzung wird gewährleistet, dass zeitnah zum Hochbau die Eingrünung beginnt.

## **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO)**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind begründet in der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO § 74).

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an der Gestaltung des bebauten Umfeldes des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und dienen der Einpassung des Gesamtbauwerks in dessen Umfeld.

Die genauen textlichen Festsetzungen sind den planungsrechtlichen Festsetzungen zu entnehmen.

## **8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **8.1 *Belange des Verkehrs und der Erschließung***

#### **8.1.1 Straßenverkehr**

Das geplante Vorhaben ist an drei Seiten von öffentlichen Straßen eingeschlossen, welche eine problemlose Andienung und Anbindung garantieren.

Der durch das geplante Vorhaben hinzu kommende Verkehr wird als unerheblich eingeschätzt, da es sich in erster Linie um Personal im Schichtdienst und Besucher der Bewohner handelt.

#### **8.1.2 Versorgung mit Elektrizität / Telekommunikation / Wasser / Abwasser / Gas**

Die Versorgung mit Telekommunikation, Wasser, Abwasser und Gas erfolgt über die bestehenden Netze in den Straßen „Wingertsäcker“ und „Kelterweg“. Für die bestehende Trafostation auf dem Flurstück Nr. 1589 wird Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück Nr. 1585 gewährt.

Aufgrund des Energiebedarfs des Pflegeheimes von mind. 200 kW musste ein weiterer Trafostandort für die Elektrizitätsversorgung vorgesehen werden. Dieser ist im Bebauungsplan planzeichnerisch festgelegt.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist über Unterflurhydranten im öffentlichen Trinkwassernetz gewährleistet.

## **8.2 Immissionsschutz**

Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind bereits beschrieben und in ihren Festsetzungen und Grundlagen dem Bebauungsplan „Wingertsäcker – Änderungsplan IV“ entnommen.

Die Lüftung von Räumen muss für das geplante Bauobjekt einer besonderen eingehenden Beurteilung unterzogen werden. Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss die Lüftung von den Betten-, Aufenthalts- und Büroräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Die VDI 2719 gibt hierzu nähere bautechnische Informationen.

Nähere Informationen zum Schallschutz ergeben sich aus dem „Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Wingertsäcker – Änderungsplan VI“, IVS Alzey, vom 18.02.2004. Das Gesamtgutachten kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Eine entsprechende Zusammenfassung liegt der Satzung als Anlage bei.

Während der Trägerbeteiligung gingen seitens des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, mit Schreiben vom 25.3.2004, Anregungen zur Prüfung des Standortes und der schalltechnischen Gegebenheiten ein. Hierauf wurde eine erneute Überprüfung vorgenommen, die in den nächsten Kapiteln beschrieben ist.

### **8.2.1 Untersuchung zum Schallschutz**

Im <Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan „Wingertsäcker – Änderungsplan VI“ in Edingen-Neckarhausen> des Ingenieurbüro für Verkehrswesen und Städtebau, ivs, Alzey, vom 18.2.2004 wird für das geplante Pflegeheim eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV festgestellt.

Grundsatz in der Bauleitplanung ist nach BauGB § 1 Abs. 6 die gerechte Abwägung aller Belange untereinander. Hierzu bedarf es einer entsprechenden Beurteilung der Belange. Mit Blick auf den Schallschutz erfolgt eine spezifische Prüfung auf den Standort und die Verwirklichung von aktivem bzw. passivem Schallschutz.

#### **8.2.1.1 Standort**

Der Gemeinderat der Gemeinde Edingen-Neckarhausen hat für dieses Grundstück bereits seit 1990 eine Nutzung für Zwecke der Altenpflege beabsichtigt. Diese Planungsabsicht wurde konkretisiert in dem BPlan "Wingertsäcker - Änderungsplan IV", für den am 6.3.91 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.

Mit in Kraft treten des Änderungsplans IV am 12.11.93 waren für das Grundstück ein 3-geschossiges Altenpflegeheim und 2-geschossige altengerechte Wohnungen festgesetzt.

Allen Anfragen von Bauträgern, die auf diesem Grundstück eine Wohnbebauung oder ein Einzelhandelsgeschäft errichten wollten, hat der Gemeinderat eine Absage erteilt. Zum Einen, weil er von der Notwendigkeit eines Altenpflegeheims für die Gemeinde Edingen-Neckarhausen überzeugt ist, zum Anderen, weil ein anderes für diesen Zweck geeignetes Grundstück dieser Größenordnung der Gemeinde im OT Neckarhausen nicht zur Verfügung steht.

Der Standort am Rande des bestehenden Wohngebiets in unmittelbarer Nähe zum Ortskern bietet alle Vorteile für ein Altenpflegeheim. Eine vergleichbare Einrichtung ist in der Gemeinde nicht vorhanden und auch nicht geplant. Bei der Grundstücksvergabe wurde vertraglich gesichert, dass Einwohner der Gemeinde bei der Belegung vorrangig zu behandeln sind; somit leistet die Gemeinde mit der Realisierung des Altenpflegeheims einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge.

Eine Standortalternative bietet sich der Gemeinde nicht.

### **8.2.1.2 Aktiver Schallschutz**

Im o.g. schalltechnischen Gutachten wird auf Seite 8 bereits darauf hingewiesen, dass eine aktive Lärmschutzmaßnahme unrealistisch ist, da z.B. eine Lärmschutzwand in beiden Richtungen vom Immissionsort ca. 200 m lang ausgebildet werden müsste, damit sie schalltechnisch wirksam wird. Die Wirksamkeit dieser Lärmschutzwand würde sich nur auf die unteren Etagen des Pflegeheimes beziehen.

Eine Lärmschutzwand könnte maximal in einem Abstand von 10 m zur Gebäudefront verwirklicht werden. Bei der erforderlichen Höhe der Lärmschutzwand käme es hierbei zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität in Form von verminderter Belichtung und Belüftung. Hinzu kommt die optische Beeinträchtigung für die Bewohner.

Aus o.g. Gründen wird eine aktive Lärmschutzmaßnahme für nicht praktikabel gehalten.

### **8.2.1.3 Passiver Schallschutz**

Eine gute Wohnqualität am Standort, ohne unzumutbare Lärmbelastigung, lässt sich gemäß o.g. Schallgutachten durch passive Lärmschutzmaßnahmen erreichen. Hierzu muss die Gebäudefassade und die Fenster so ausgeführt werden, dass ein Schalldämm-Maß des Pegelbereich III eingehalten wird. Der Gutachter verweist weiterhin darauf, dass alle Fassadenseiten, unabhängig von ihrer Schallbeeinträchtigung, so ausgeführt werden sollten. Seitens des Investors Römerhaus GmbH ist die Einhaltung dieser Forderung bereits zugesagt.

Mit der Herstellung des passiven Schallschutzes bestehen Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Wohnräume nur noch bei geöffnetem Fenster. Hier wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Möglichkeit einer technischen bzw. mechanischen Belüftung geprüft.

### **8.2.1.4 Zusammenfassung Untersuchung zum Schallschutz**

Der Standort ist politisch gewollt und bietet für die Bewohner des Pflegeheimes sowie deren Besucher eine Vielzahl an Vorteilen. Eine Standortalternative steht nicht zur Verfügung.

Aktiver Schallschutz ist technisch-wirtschaftlich nicht umsetzbar und führt zu Einbußen in der Wohnqualität durch Beeinträchtigung der Belichtung und der Optik.

Passiver Schallschutz ist umsetzbar und wird für den Hochbau vorgesehen. Nachteil des passiven Schallschutzes ist, dass dieser seine volle Wirkung nur bei geschlossenem Fenster hat. Für die betroffenen schutzwürdigen Wohnzimmer soll daher eine zusätzliche mechanische / technische Lüftungseinrichtung geschaffen werden, deren Art und Beschaffenheit im Rahmen der Planung zur Baugenehmigung erarbeitet werden muss.

## **8.3 Belange der Siedlungsentwicklung**

Mit der Erstellung des Pflegeheimes ist im überplanten Eckgrundstück eine sowohl gestalterisch als auch städtebaulich sinnvolle Nutzung gegeben. Entgegen der üblichen Wohnnutzung sind Bewohner eines Pflegeheimes in erster Linie daran interessiert das „Leben in der Umgebung“ visuell miterleben zu dürfen.

Die Nutzung des Geländes trägt darüber hinaus zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, da die Entwicklung des Areals zum Baugebiet bereits mit dem 1. Bebauungsplan „Wingertsäcker“ seit 1975 gegeben ist. Eine Flächeninanspruchnahme unberührter Freiflächen erfolgt nicht.

Neu geschaffene Arbeitsplätze im Altenpflegebereich können als strukturpolitisch erwünscht angesehen werden.

**8.4 Kosten**

Die Planungs- als auch Erschließungskosten werden vom Vorhabensträger getragen.

Der Gemeinde fallen, über die Verwaltungs- und Verfahrenskosten hinaus, keine weiteren Kosten an.

## **9 UMSETZUNG UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNGSZIELE**

Das Plangebiet wird an die örtlichen Erschließungs- und Versorgungssysteme und an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Das Oberflächenwasser soll, soweit die Baugrundverhältnisse dies zulassen, vorrangig im Plangebiet gesammelt, verwertet und zur Versickerung gebracht werden.

Für den Bau der notwendigen Trafostation zur Versorgung des Pflegeheimes mit Elektrizität wird mit dem Betreiber Energie Baden-Württemberg AG (ENBW) rechtzeitig zu den Baumaßnahmen der Erschließung eine entsprechende Regelung gefunden.

Für die rechtliche Sicherung der Eigentums- und Besitzverhältnisse wird zwischen der Gemeinde Edingen-Neckarhausen und dem Investor Römerhaus Bauträger GmbH ein Erbpachtvertrag abgeschlossen. Hierin werden auch die Termine und Einzelfristen für die Herstellung und Inbetriebnahme des Pflegeheimes geregelt. Der Erbpachtvertrag wird im Gemeinderat beraten und beschlossen.

Der Bau des Pflegeheimes soll spätestens am 1.7.2005 beginnen. Die Inbetriebnahme soll spätestens am 31.12.2006 stattfinden. Voraussetzung für die Einhaltung aller Termine ist die vorherige Schaffung des Baurechtes.

Edingen-Neckarhausen, den \_\_\_\_\_

Marsch

Ortsbürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: