

Gemeinde Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

**Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)
„Ortsmitte II A – 3. Änderung“**



Ziele und Zwecke der Planung

Stand 05.12.2024

Gemeinde Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) mit
Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)
„Ortsmitte II A – 3. Änderung“

Auftraggeber:

Gemeinde Dossenheim
Herr Bürgermeister David Faulhaber
Rathausplatz 1
69221 Dossenheim
Tel. 06221 8651-0

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2144
www.kommunalentwicklung.de

Mareike Fetzner – Projektleiterin
Claudio Miracapillo – Projektleiter

Stuttgart, den 05.12.2024

Inhalt

A. Plangebiet	3
1. Lage im Raum, Größe, Umgebung.....	3
2. Bestand	3
3. Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	4
B. Ziele und Zwecke der Planung	4
1. Geltendes Recht und andere Planungen.....	4
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	4
C. Verfahren nach § 13 a BauGB	5

A. Plangebiet

1. Lage im Raum, Größe, Umgebung

Die Gemeinde Dossenheim liegt mit ihren ca. 12.500 (Q 3/2023, Stala) Einwohnern im Rhein-Neckar-Kreis, im Nordwesten von Baden-Württemberg. Dossenheim liegt ca. 5 km nördlich von Heidelberg und 20 km östlich von Mannheim, der größten Stadt der Region. Im Südwesten grenzt Dossenheim an Edingen-Nackarhausen, im Westen an Ladenburg und im Norden an Schriesheim. Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Dossenheim, östlich der Bahnlinie Heidelberg – Weinheim – Mannheim. Die Gebietsabgrenzung umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha, entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan vom 03.12.2024 (Anlage 1).

2. Bestand

Es handelt sich um ein bebautes Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern. Die Bebauung ist vorwiegend zweigeschossig zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses.

Aufgrund der damaligen landwirtschaftlich geprägten Strukturen sind in der rückwärtigen Bebauung zahlreiche Nebengebäude wie Schuppen und Scheunen vorhanden, die inzwischen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Die Nebengebäude stehen entweder leer oder wurden bereits einer anderen Nutzung zugeführt.

Im Plangebiet sind neben der dominierenden Wohnnutzung vereinzelte Dienstleistungsnutzungen entlang der Friedrichstraße vorhanden. Ein Lebensmittelmarkt liegt an der Ecke Bahnhofstraße / Friedrichstraße.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich private Freiflächen sowie Hausgärten in den rückwärtigen Bereichen, wenige Einzelbäume auf den Privatgrundstücken sowie im östlichen Bereich Grünstrukturen zum Hang hin.

Gemeinde Dossenheim

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Ortsmitte II A – 3. Änderung“
Ziele und Zwecke der Planung, Stand: 05.12.2024

3. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebiets ist über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Hauptstraße, Friedrichstraße, Richard-Wagner-Straße und Beethovenstraße) gesichert. Die Erschließung der rückwärtigen Gebäude erfolgt über private Grundstücke. Im Norden des Plangebiets verläuft von der Hauptstraße zur Richard-Wagner-Straße eine Fuß- und Radwegeverbindung.

Die Bahnlinie der Bahnlinie 5 Heidelberg – Weinheim – Mannheim verlaufen im Südwesten des Plangebiets. Der Bahnhof Dossenheim befindet sich in unmittelbarer Nähe westlich des Gebiets.

B. Ziele und Zwecke der Planung

1. Geltendes Recht und andere Planungen

Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan kann demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bebauungspläne

Mit dem Bebauungsplan „Ortsmitte II A“, rechtskräftig seit 01.08.1997, liegt zusammen mit den bisherigen zwei Änderungen für das fast gesamte Plangebiet eine planungsrechtliche Grundlage vor. Die letzte Änderung ist seit dem 08.07.2022 rechtskräftig. Der rechtskräftige Bebauungsplan inkl. der Änderungen setzt für das Plangebiet besondere Wohngebiete, öffentliche Verkehrsflächen sowie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten fest. Es sind zwei bis maximal drei Geschosse zulässig. Für die Grundflächenzahl (GRZ) werden Festsetzungen zwischen 0,3 und 0,8 getroffen.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Da nur wenige Flächenreserven derzeit für die Wohnbauentwicklung seitens der Kommune zur Verfügung stehen, hat die Gemeinde Dossenheim seit längerem verstärkt einen Fokus auf die Innenentwicklung gelegt.

Neben der Aktivierung von leerstehenden Gebäuden spielt auch die Umnutzung von Nichtwohngebäuden eine wichtige Rolle. Dazu gehören ehemalige landwirtschaftliche Gebäude, die nicht mehr oder in der Größe nicht mehr benötigt werden, sowie gewerblich genutzte Objekte, deren Betrieb und evtl. Betriebserweiterungen im städtischen Kontext durch Emissionsauflagen eingeschränkt werden.

Für das Gebiet „Ortsmitte II A“ soll einerseits eine angemessene und maßvolle Verdichtung ermöglicht werden. Andererseits sollen auch die bestehenden Qualitäten nahe dem Ortskern aufrechterhalten und die Strukturen sowie der Gebietscharakter dauerhaft

Gemeinde Dossenheim

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Ortsmitte II A – 3. Änderung“

Ziele und Zwecke der Planung, Stand: 05.12.2024

gesichert werden. Hierzu werden einheitliche Festsetzungen zu Art und Maß der zulässigen Nutzung erforderlich.

Dazu ist es erforderlich, ein verbindliches Regelwerk zu schaffen, damit dadurch alle Beteiligte eine zuverlässige Rechtsgrundlage erhalten. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften kann das Ortsbild geschützt und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ermöglicht werden.

Um den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten, jedoch ein sinnvolles Maß der Nachverdichtung zu ermöglichen, wurden folgende städtebauliche Zielsetzungen formuliert:

- Entsiegelung und Erhalt Grünflächen / Böschung
- Städtebauliche Kante entlang der Straßen durch Trauf- und Firsthöhen
- Einhaltung der Firstrichtung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (traufständig)
- Aufstockung (Geschossigkeit III im gesamten Plangebiet)
- Aufstockung (Geschossigkeit III + D in Teilbereichen)

Zum Teil beschränkt sich die Möglichkeit der Nachverdichtung auf die einzelnen Grundstücke in Form von Aufstockungen. Hierbei ist zu beachten, dass neben dem Nachbarschaftsrecht auch die Grundzüge der Planung eingehalten werden. Somit ist im gewissen Maße eine Nachverdichtung über Aufstockung / Ausbau des Dachgeschosses der eingeschossigen Gebäude (vor allem der Nebengebäude) möglich. Innerhalb des Plangebiets ist eine Aufstockung auf maximal drei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Sofern die vorhandenen Hochparterre als Vollgeschoss ausgebildet sind, ist eine entsprechend höhere Geschossigkeit anzusetzen.

Die o.g. Zielsetzungen sind in einem Nachverdichtungsplan (siehe Anlage 2) dargestellt.

C. Verfahren nach § 13 a BauGB

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebiets im Innenbereich dient. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt u.a. zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 qm, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird. Auch sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete

Gemeinde Dossenheim

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Ortsmitte II A – 3. Änderung“

Ziele und Zwecke der Planung, Stand: 05.12.2024

beeinträchtigt. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB sind somit gegeben.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Es erfolgt dennoch eine Berücksichtigung der Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im weiteren Verfahren. Die Ergebnisse werden in die Abwägung eingestellt. Die Notwendigkeit ergänzender Fachgutachten (z. B. Artenschutz, Verkehrslärm) wird im weiteren Verfahren geprüft.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Dossenheim,
Stuttgart, den 05.12.2024

Mareike Fetzner

Claudio Miracapillo