



Gemeinde Dossenheim  
Gemarkung Dossenheim  
Rhein - Neckar - Kreis

---

# BEBAUUNGSPLAN

und

## Örtliche Bauvorschriften

„ Süd “

14. Änderung

BEGRÜNDUNG

---

**Ingenieurbüro Wahl**

Dipl.-Ing. (FH)  
Harald Wahl  
Hauptstraße 23  
73571 Göggingen  
[www.ib-wahl.de](http://www.ib-wahl.de)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Blatt</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Verfahren	3
1.2	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
1.3	Konkrete Planänderungen	4
1.4	Bebauungskonzept	4
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Gebiets</b>	<b>5</b>
2.1	Lage / Bestand	5
2.2	Abgrenzung und Größe	5
2.3	Örtliche Planungen	6
2.4	Altlasten	6
<b>3</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>7</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise	8
3.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
3.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	8
3.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
3.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)	9
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)</b>	<b>10</b>
4.1	Äußere Gestaltung	10
4.2	Werbeanlagen	10
4.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	10
4.4	Stellplatzverpflichtung	10
<b>5</b>	<b>Sonstiges</b>	<b>11</b>
	<b>Ausfertigungsvermerk</b>	<b>11</b>
	Anlagen : keine	

# 1 Allgemeines

## 1.1 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Er erfüllt die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, da die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt und sich die Fläche innerhalb der Ortslage von Dossenheim befindet.

Der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

## 1.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Auslöser für die 14. Änderung des Bebauungsplans „Süd“ ist der Wunsch eines Investors, auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück 3541 eine Neubebauung durchzuführen. Hierzu sollen die bestehenden Gebäude abgebrochen und durch einen Wohn- und Bürokomplex mit sonstigen verträglichen Nutzungen sowie einer Tiefgarage ersetzt werden. Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig, da nach den bisherigen Festsetzungen diese Planung nicht genehmigungsfähig ist.

Ziel der Planung ist es, eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung zu ermöglichen und für dieses Grundstück eine angemessene örtliche Nachverdichtung zu erreichen, die dem allgemeinen Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklungen gerecht wird. Hierzu soll auf Wunsch und im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern / Investor dieser Bereich an der Einmündung der Friedrichstraße / Friedrich-Ebert-Straße eine neue und moderne städtebauliche Gestalt erhalten.

Durch die von der ergänzenden Neubebauung ausgelösten privaten Investitionen in den Abbruch der vorhanden brachliegenden baulichen Anlagen sowie der Beseitigung vorhandener Altlasten aus einer ehemaligen gewerblichen Nutzung wird eine erhebliche Aufwertung des gesamten Areals erwartet.

Die neuen Baukörper und Nutzungen sollen in das umgebende Gefüge integriert werden, ohne die in nördlicher und östlicher Nachbarschaft bestehende Wohnbebauung wesentlich zu stören.

Die textlichen Festsetzungen sollen an die derzeit gültigen Rechtsgrundlagen angepasst, überflüssige bzw. doppelte Festsetzungen gestrichen und andere durch moderne und zweckdienliche Regelungen ersetzt werden, ohne jedoch grundsätzlich die Grundzüge der bisherigen Planungsziele wesentlich zu berühren.

Besonders berücksichtigt wird dabei die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

### 1.3 Konkrete Planänderungen

Folgende Änderungen wurden im Wesentlichen vorgenommen:

- Ausweisung der bisherigen Gewerbeflächen als Mischgebiete und somit auch Neudefinition der zulässigen Nutzungen
- Erhöhung der max. zulässigen Vollgeschosse für Flst. 3541 von II auf III unter erstmaliger Festlegung der maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen
- Geringfügige Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) auf Flst. 3541 in Ost-West-Richtung und Teilung der bisherigen zusammenhängend Baufenster in Einzelbaufenster für jedes Grundstück
- Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl auf ein für Mischgebiete übliches Maß
- Ausweisung von Tiefgaragenbaufenstern zur Schaffung und Erhöhung der PKW-Stellplatzanzahl
- Festsetzungen der abweichenden Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Grenzabständen nach Landesbauordnung, allerdings ohne Beschränkung der Gebäudelänge
- Einführung eines Pflanzgebotes (Baumpflanzungen) zur Sicherung einer sinnvollen Bepflanzung / Durchgrünung
- Zeitgemäße Anpassung der Regelungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude, Gebäudegliederung, Werbeanlagen etc. (Örtliche Bauvorschriften)
- Erhöhung der nachzuweisenden Stellplätze für Wohnungen
- Verzicht auf Geschossflächenfestlegung

### 1.4 Bebauungskonzept



Ansicht Nord, Stand Mai 2009

## 2 Beschreibung des Gebiets

### 2.1 Lage / Bestand

Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Dossenheim östlich der Bundesstraße (B 3) / OEG-Straßenbahnlinie an der Einmündung der Friedrich-Ebert-Straße in die Friedrichstraße, an der sich auch die OEG-Haltestelle „Dossenheim Süd“ befindet.

Das Plangrundstück ist derzeit als Gewerbefläche ausgewiesen und mit Gewerbeanlagen bebaut, wobei jedoch die Gebäude auf Flst. 3541 seit einigen Jahren nicht mehr intensiv genutzt werden und dementsprechend dem schleichenden Verfall ausgesetzt sind.



Die umliegenden Grundstücke sind ebenfalls allesamt bebaut. Auf der Westseite grenzt als markantes Gebäude am südlichen Ortseingang von Dossenheim das Gesundheitszentrum „Vitalis“ in dreigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss und zusätzlichen Dachaufbauten an. Nördlich der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich ein Mehrfamilienhaus in dreigeschossiger Flachdachbauweise sowie mehrere zweigeschossige Satteldachgebäude mit Dachgeschossnutzungen. Östlich der verlängerten Kirchstraße wurde eine Reihenhausbauweise in zweigeschossiger Flachdachbauweise errichtet. Südlich wird die Gewerbebebauung mit Lager- / Wohngebäuden und einer KFZ - Werkstätte fortgesetzt.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan lässt aufgrund seiner 11. Änderung von 1993 für alle Bereiche mit drei Vollgeschossen die Errichtung eines vierten Geschosses mit Mansarddach zu, so dass die nördlich gegenüberliegenden Gebäude baurechtlich noch ein viertes Stockwerk erhalten könnten. Für Gebäude, für die ursprünglich 2 Vollgeschosse vorgesehen waren, wurden in der 11. Änderung ebenfalls Erweiterungsmöglichkeiten (Kniestöcke, steilere Satteldächer, Gauben, Seitengiebeln) vorgesehen, die zusätzlichen Wohnraum schaffen sollen und eine Nachverdichtung ermöglichen.

Derzeit sind für die Baugrundstücke unter Berücksichtigung der Gewerbefestsetzung 2 Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,6 in Verbindung mit Flachdächern zulässig.

Auf Flst. 3544/2 befindet sich eine Umspannstation des örtl. Energieversorgers.

### 2.2 Abgrenzung und Größe

Der aktuelle Plan schließt das Flurstück 3541 der Gemarkung Dossenheim ein und umfasst eine Fläche von ca. 2.700 m<sup>2</sup>.

## 2.3 Örtliche Planungen

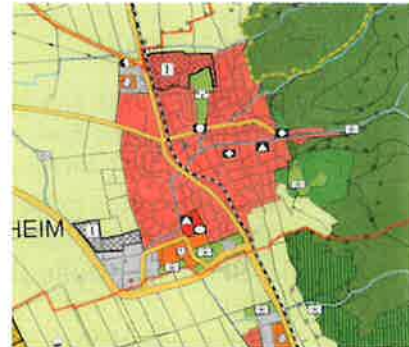
### Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2015 / 2020 ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Darstellungsschärfe wurde im FNP bewusst niedrig gehalten, um den Gemeinden bei der Aufstellung dieser einen Handlungsspielraum zu ermöglichen. In Dossenheim wurden daher keine Mischgebietsflächen im FNP festgesetzt, auch nicht für bestehende Mischgebiete noch für den Ortskern.

Diese Flächen wurden alle als Wohnbauflächen ausgewiesen, die dadurch evtl. Mischgebietsbereiche mit einschließen.

Die Zielsetzungen dieser Planänderung entsprechen unter einer verträglichen Abweichung im Wesentlichen denen der Flächennutzungsplanung, weshalb dieser Plan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.



### Schutzgebiete

Landschafts- und Wasserschutzgebiete, Biotope (§32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind von dieser Planung nicht berührt.

## 2.4 Altlasten

Das Bebauungsplangebiet umfasst das Gelände des Altstandorts Schreibfederfabrik Mutschler, Friedrichstr. 85-87, 69 221 Dossenheim, Flächennummer 05008 – 000. Der Standort weist aufgrund der industriellen Vornutzungen bekannte Belastungen des Bodens insbesondere durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) auf.

Diese Altlasten werden im Zuge der Neubebauung durch den Investor in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde sachgemäß beseitigt, so dass nach der Sanierung keine Einschränkungen für die geplanten Nutzungen erwartet werden. Hierzu wurde ein Rückbau- und Sanierungsplan sowie Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan der Fa. DrP, Dr. Thomas Pfirrmann, 76744 Wörth / Rhein ausgearbeitet, welcher die Grundlage für diese Sanierung bildet.

### 3 Planinhalt und Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung als Gewerbegebiet wird aufgegeben und in eine Mischgebietsfläche gewandelt, da sie räumlich nicht mehr den kommunalpolitischen Zielsetzungen sowie der überwiegend benachbarten Wohnbebauungen gerecht wird. Langfristig sollen Wohn- und störende Gewerbenutzungen getrennt und in unterschiedlichen Bereichen im Gemeindegebiet konzentriert werden, um gegenseitige Störungen weitestgehend vermeiden zu können.

Diesem Ziel wird man in Bezug auf eine Nachnutzung und die konkreten Nutzungsüberlegungen des Investors durch die Ausweisung eines Mischgebietes gerecht. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in diesem Bereich unüblich und städtebaulich störend weshalb sie ausdrücklich nicht erwünscht und für unzulässig erklärt werden.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

##### Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Die Festlegung der Höhenlage und der Höhe der baulichen Anlagen soll verhindern, dass Gebäude entstehen, die sich nicht in das Orts- und Landschaftsbild einpassen und nachbarschützende Belange gewahrt bleiben.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für notwendige technische Anlagen wie z. Bsp. Schornsteine oder Antennen kann als Ausnahme zugelassen werden und erlaubt somit jedem Bauherren ein Höchstmaß an Flexibilität und architektonischer Freiheit bei Gestaltung der Gebäude. Dies gilt jedoch ausdrücklich nur für die festgesetzten Gebäudehöhen und nicht für Gebäudeteile, welche im Zuge der Ausnahme diese Höhen bereits überschreiten dürfen.

Die max. Wand- und Gebäudehöhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die die im Lageplan eingetragenen Bezugshöhen und fixieren die Gebäude in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes, dies ist in der Regel der First bzw. der oberste Punkt der Dachhaut bei anderen Dachformen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhen ist die Traufe bei geneigten Dächern bzw. Oberkante der Attika / Brüstung bei Flachdachgebäuden. Maßgeblich ist hier die Traufe / Attika des Hauptgebäudekörpers, im Zuge der Ausnahme zulässige Staffelgeschosse sind hiervon ausgenommen.

Die festgelegten Höhen berücksichtigen die städtebaulichen Ziele, die umgebende Bebauung, die Höhenlage der Verkehrs- und sonstiger Erschließungsanlagen, die Topographie des bestehenden Geländes sowie nachbarschützende Belange. Eine ausreichende Besonnung und Belüftung der Bauflächen und der Nachbargrundstücke wird somit gewährleistet.

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeroberfläche erhöht werden kann. Die Festsetzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an der in der BauNVO festgesetzten Obergrenze für Mischgebiete.

#### Anzahl der Vollgeschosse (VG)

Die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse war bereits festgesetzt und dient zusätzlich zur Höhenbeschränkung der Gebäude, weshalb sie beibehalten wird.

### **3.3 Bauweise**

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise (a) dient u. a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen, den nachbarlichen Interessen und der städtebaulichen Gestaltung.

Die abweichende Bauweise entspricht hier der offenen Bauweise, mit der Ausnahme, dass die Gebäudelänge nicht auf 50 m beschränkt ist. Diese wird durch die Länge des Baufensters definiert. Die Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken nach der Landesbauordnung müssen eingehalten werden.

### **3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen abgestimmt. Die explizit genannten untergeordneten baulichen Anlagen dürfen die Baugrenzen im bestimmten Umfang überschreiten.

### **3.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Garagen und Stellplätze sind ausschließlich auf dem Baugrundstück selbst vorgesehen. Die Festsetzungen dienen der Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrssystems (Verkehrsraum, Sichtfelder, Einsehbarkeit des Straßenraumes) sowie zur Schaffung eines homogenen und harmonischen Straßenbildes.

Die Erstellung von Tiefgaragen ist städtebaulich erwünscht und geboten. Diese sind solange sie nicht aus dem Gelände hervorragen grundsätzlich auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig. Über die Geländeoberfläche herausstehende Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den mit TGa gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Zur Erstellung eines städtebaulich gewünschten Vorbaus an der Westseite des Flst. 3541 wurde ein Baufenster mit dem Eintrag „Überbau“ gekennzeichnet, in dem nur Gebäudeteile zulässig sind, welche sich im 1. und 2. Obergeschoss befinden. Das Erdgeschoss muss aus gestalterischen Gründen unüberbaut bleiben. Für diesen Bereich gelten in Bezug auf die max. Wand- und Gebäudehöhe die Festsetzungen des direkt anschließenden Baufensters. Dieser Überbau soll zugleich als Überdachung der Tiefgaragenzufahrt dienen.

### **3.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der östliche und westliche Teil des Baugrundstückes ist durch die ehemaligen gewerblichen Nutzungen erheblich mit bodenverunreinigenden Stoffen belastet. Diese müssen bevor das Grundstück zu Wohnzwecken genutzt werden kann, beseitigt sein sowie eine Unbedenklichkeit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes vorliegen.

Somit wird gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten sind. Hierzu wurde von einem Fachbüro ein Rückbau- und Sanierungsplan ausgearbeitet, der dem Belastungsgrad des Bodens

gerecht wird und gewährleistet, dass nach erfolgreicher Sanierung auch eine Wohnnutzung unbedenklich möglich ist.

- 3.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)**  
Als Ersatz für den eventuellen Wegfall bestehender Bäume und als Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft sind die im Lageplan dargestellten heimischen Bäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Die Lage der Bäume im Lageplan ist nicht verbindlich, vertretbare Abweichungen sind möglich.

## **4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

### **4.1 Äußere Gestaltung**

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Straßenbild zu erhalten wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit. Fassadenverkleidungen sind dementsprechend nur in ortstypischen Materialien zulässig.

Aufgrund der zu erwartenden Länge des Baukörpers ist eine vertikale Gliederung des Gebäudes nach gewissen Abständen städtebaulich dringend geboten. Aus diesem Grund müssen Rücksprünge vorgesehen werden, welche die Fassade auf gesamter Höhe des Baukörpers gliedern.

### **4.2 Werbeanlagen**

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

### **4.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflusst. Aus diesem Grund sind die Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

### **4.4 Stellplatzverpflichtung**

Aufgrund der zu erwartenden, heute üblichen hohen Motorisierungsdichte bei der Bevölkerung wird mit einem erheblichen Bedarf an Stellplätzen gerechnet. Um die Verkehrsflächen möglichst von einer Parkbelastung freihalten zu können, wurde beschlossen, die Anzahl der Stellplätze gegenüber dem in der LBO festgelegten Mindestmaß auf den Baugrundstücken zu erhöhen. Diese Regelung gilt ausschließlich für Wohnungen. Für Gewerbebetriebe wird die Anzahl notwendiger Stellplätze nach der Garagenverordnung unabhängig obiger Regelung ermittelt.

Hiermit soll die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert und Gefahren für die Anwohner möglichst gering gehalten werden.

Die Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze orientiert sich an der Anzahl der Wohnungen, welche einen Rückschluss auf die Menge der zu erwartenden Bewohner und somit auf die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge zulässt.

## 5 Sonstiges

### Erschließung / Entwässerung / Wasserversorgung

Erhebliche Änderungen oder ein Aus- oder Umbau der Erschließungsanlagen wird nicht geplant und ist technisch derzeit nicht notwendig.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die vorhandenen Erschließungsanlagen gewährleistet.

### Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs- Ausgleichbilanzierung erforderlich. Durch die Lage im Ort, die Vorbelastung durch die bestehenden Bebauungen und die eher geringen zusätzlichen Neubaumaßnahmen werden die Eingriffe in die Natur und Landschaft als sehr gering angesehen.

### Auswirkungen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der genannten Ziele. Von der Bebauungsplanänderung sind keine besonders geschützten Areale betroffen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen. Sonstige naturschutzrelevante Eingriffstatbestände werden deshalb als unerheblich beurteilt.

## Ausfertigungsvermerk

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 29.09.2009 zugrunde.

Dossenheim, den 30.09.2009

  
Hans Lorenz, Bürgermeister



