



**Gemeinde Edingen-Neckarhausen**  
**Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**  
**„Wohnen und Freizeit in Neckarhausen Nord –**  
**ehemaliges Kleintierzüchter-Areal**  
**(Teiländerungsplan I)“**  
**gem. § 13 BauGB**

**BEGRÜNDUNG**

**SATZUNG**

**Fassung vom 29. November 2024**

---

<b>Projektleitung:</b>	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
<b>Projektbearbeitung:</b>	Stadtplanerin AKBW Lena Foltin B.Sc. Marc-Philipp Bopp
<b>Projekt-Nr.:</b>	KEP 87810

---

MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14b  
68219 Mannheim  
Tel.    0621 / 87675-0  
Fax    0621 / 87675-99  
E-mail [info@mvv-regioplan.de](mailto:info@mvv-regioplan.de)





## **1 Anlass und Ziel der Änderung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanänderung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Edingen-Neckarhausen hat am 15. Mai 2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnen und Freizeit in Neckarhausen Nord – ehemaliges Kleinzüchter-Areal (Teiländerungsplan I)“ beschlossen.

Entsprechend der Entwicklungswünsche der Gemeinde Edingen-Neckarhausen wurde am 21.07.2021 bereits der Bebauungsplan „Wohnen und Freizeit Neckarhausen Nord“ zur Nachnutzung der bestehenden Sportstätten als Satzung beschlossen. Nun wurde für den vorliegenden Geltungsbereich der Teiländerung ein Architekturwettbewerb durchgeführt, aus welchem ein Siegerentwurf hervorging.

Der entsprechende Siegerentwurf sieht insgesamt 6 Baukörper mit ca. 102 Wohneinheiten vor, die als „Punkthäuser im Grünen“ betitelt werden. Dabei soll das Konzept durch eine identitätsstiftende Wohnarchitektur in einem attraktiv gestalteten Grünraum in unmittelbarer Nähe zum Neckar Wohnraum für zahlreiche Bevölkerungsschichten (Familien, Paare, Senioren und Singles) bereitstellen.

Gemäß des Siegerentwurfs stellt sich derzeit der Konflikt mit dem geltenden Planungsrecht bezüglich der festgesetzten Anzahl der Stellplätze. Derzeit sind innerhalb des Geltungsbereichs 2 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten. Der entsprechende Siegerentwurf berücksichtigt bei seiner Konzeption ein verändertes Mobilitätsverhalten der zukünftigen Bewohnergruppen, sodass hier von einem geringeren Bedarf an Pkw-Stellplätzen ausgegangen wird. In Abstimmung mit den verantwortlichen Architekten, Projektentwicklern und den Gemeinderatsfraktionen soll demgemäß die örtliche Bauvorschrift hinsichtlich der Errichtung von Stellplätzen für den Teilbereich des 1. Bauabschnitts gestrichen werden, da zur Erfüllung des Planungszieles des Entwurf die gesetzlichen Regelungen der LBO ausreichen. Bei einer Einhaltung der rechtlichen Vorgaben sind demgemäß je Wohneinheit 1 Stellplatz herzustellen.

Gemäß der oben genannten Zielsetzung soll demnach eine Anpassung des Stellplatzschlüssel an die Planung ermöglicht werden. Hierfür ist eine Änderung der örtlichen Bauvorschriften notwendig.

## **2 Verfahrenswahl und Prüfung der Voraussetzungen des § 13 BauGB**

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 6 LBO durchgeführt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind für den vorliegende Änderung der örtlichen Bauvorschriften erfüllt, da infolge der Teiländerung lediglich die örtlichen Bauvorschriften geändert werden. Die Grundzüge der Planung werden demgemäß nicht tangiert. Die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange und der Öffentlichkeit entfällt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Monitoringmaßnahmen nach § 4c BauGB sind ebenfalls nicht durchzuführen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind allerdings auch weiterhin abwägungspflichtig. Lediglich die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, entfallen.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes „Wohnen und Freizeit in Neckarhausen Nord“ und der 1. Teiländerung „Wohnen und Freizeit in Neckarhausen Nord – ehemaliges Kleintierzüchter-Areal (Teiländerungsplan I)“ ändern sich lediglich für einen einzelnen Aspekt der Planung, das gleichzeitig bedeutet, dass die bisherige Planungskonzeption in großen Teilen beibehalten bleibt. Der Ursprungsbebauungsplan bleibt (soweit nicht geändert) weiterhin rechtsverbindlich. Die Grundzüge der Planung werden durch die geplante Änderung dementsprechend nicht berührt. Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen auch nicht vor.

Dementsprechend sind die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens erfüllt.

### **3 Lage des Änderungsbereiches**

Der Ursprungsbebauungsplan „Wohnen und Freizeit in Neckarhausen Nord“ umfasst rund 5,65 ha und ist am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Neckarhausen zu verorten. Hiervon soll eine rund 0,68 ha große Teilfläche geändert werden. Von der Änderung betroffen sind die Flurstücke 331/3 und 331/11 auf der Flur 0 (vgl. Abbildung 1 und 2).



**Abb. 1:** Lage des Änderungsbereiches

(Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW © 2024 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, bearbeitet)



**Abb. 2:** Räumliche Verortung der Änderung

(Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW © 2024 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, bearbeitet, genordet)

## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Rechtsgrundlagen

Bei der Änderung der örtlichen Bauvorschriften sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

**Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229).

Für Regelungsinhalte des Ursprungsbebauungsplanes, die von der Änderung nicht betroffen sind, greifen weiterhin die zur Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes „Wohnen und Freizeit in Neckarhausen Nord“ in der damals gültigen Fassung der jeweiligen Rechtsgrundlage und sind bei der planungsrechtlichen Beurteilung eines Bauvorhabens anzuwenden.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Es liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der in seinen gebietsbezogenen Festsetzungen unverändert bleibt. Der festgesetzte Stellplatzschlüssel ist nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans.

### 4.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan „Wohnen und Freizeit in Neckarhausen Nord“ begründet sich für den Änderungsbereich und dessen unmittelbares Umfeld wie folgt (Auszug aus der Begründung):

*„(..) Die in den Gutachten skizzierten städtebaulichen Entwürfe waren die Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen will mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die innerörtlichen Flächen, die bisher als Sport- und Vereinsflächen genutzt wurden, einer Wohnnutzung zuführen. Weiterhin vorbehaltlich des einvernehmlichen Ortswechsels der dort ansässigen Vereine.*

*Planungsziel ist auch die Errichtung eines Kindergartens und die Schaffung von ausreichend öffentlichen Aufenthaltsqualitäten in Kombination mit Dienstleistern der Grundversorgung. Gleichzeitig sollen die Vereinsgebäude des Turnvereins*

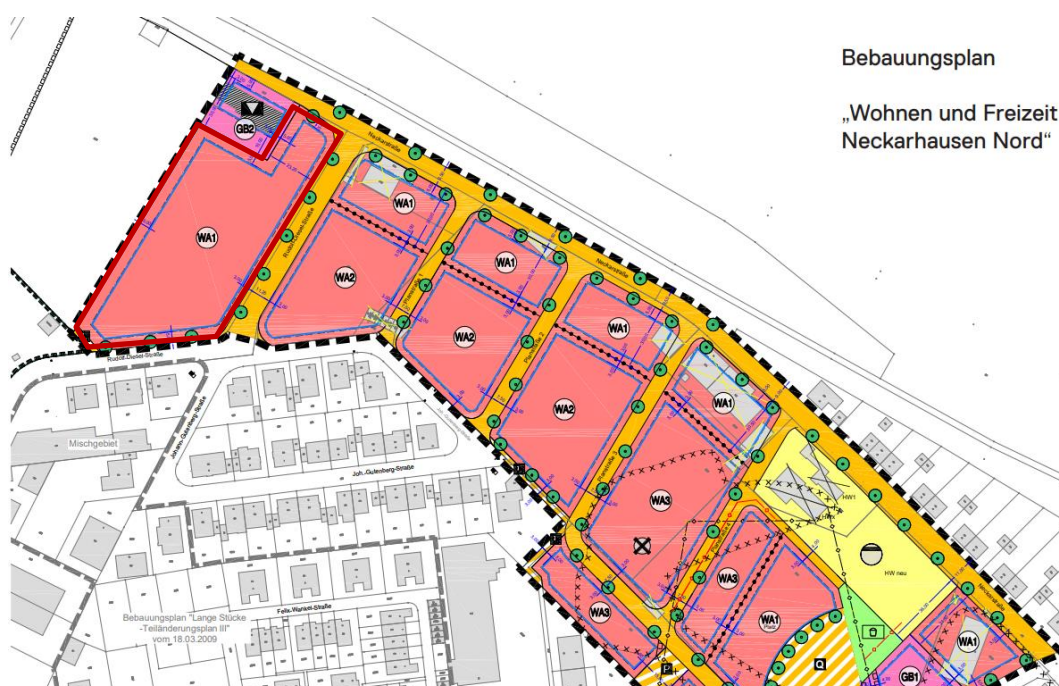


*Neckarhausen und des Männergesangsvereins am alten Standort erhalten bleiben. (..)“*

Dementsprechend weißt der derzeit verbindliche Bebauungsplan für den vorliegenden Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1) gem. § 4 BauNVO aus. Dabei sind die ausnahmsweisen zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, um Konflikte mit der Wohnnutzung ausschließen zu können. Entsprechend des Planungsziels des Geschosswohnungsbaus mit entsprechend günstigeren Preisen/Mieten wurden mindestens drei Vollgeschosse mit der Möglichkeit eines ergänzenden Staffelgeschosses festgesetzt. Dabei sollen die Gebäude eine GRZ von maximal 0,4 (bzw. 0,6 bei Überschreitung durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO) und maximale Gebäudehöhe von 14,00 m aufweisen. Insgesamt soll im Geltungsbereich in Form einer möglichst effizienten Bauweise Wohnraum geschaffen werden.

Weiterhin werden Regelungen zu Nebenanlagen, Wohnungszahlen sowie verschiedene Grünfestsetzungen festgesetzt, welche bezüglich der vorliegenden Änderung von geringer Relevanz sind, da diese wie das Art und Maß der baulichen Nutzung weiterhin Bestand haben.

Entsprechend der örtlichen Bauvorschriften wurden Regelungen bezüglich der Dachform und Dachgestaltung, der Fassadengestaltung, der Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen, Außenantennen sowie Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser getroffen. Die örtliche Bauvorschrift „B.6 Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)“ setzt mindestens 2 geeignete Stellplatzanlagen je Wohneinheit fest. Dabei sind auch so genannte „gefangene“ Stellplätze für je eine Wohneinheit zulässig. Entsprechend der damaligen Situation sollten durch die Festsetzung potenzielle Konflikte in Bezug des ruhenden Verkehrs vermindert werden.



**Planzeichenerläuterung**

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV90)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

**1. Art der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 8, BauNVO)****MA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die Nutzung ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn die benachbarten Freizeit- und Sportnutzungen, die zu Überschreitungen entsprechender Lärm-Grenzwerte im Bereich der beantragten Nutzung führen, eingestellt sind.

**2. Maß der baulichen Nutzung (siehe Nutzungsschablone)****(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. §§ 16 - 19 BauNVO, § 21 a Abs. 2 BauNVO)**GRZ Grundflächenzahl (GRZ)  
GH maximale Gebäudehöhe in m  
II Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse  
SIG Staffelhöhe**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen****(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**Baugrenze  
o offene Bauweise  
a abweichende Bauweise  
E Einzelhäuser  
D Doppelhäuser  
H Hausgruppen**4. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen****(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**Flächen für den Gemeinbedarf, sowie Sport- und Spielanlagen  
Sportplätze, Spielanlagen  
soziale Zwecke (Kindergarten)  
kulturelle Zwecke**5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**Straßenverkehrsflächen  
9,50 m  
7,50 m  
Haupterschließung, beidseitiger Gehweg  
interne Erschließung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz  
Zweckbestimmung: Fußweg  
Zweckbestimmung: Quartiersplatz**6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Versorgungsflächen

Pumpwerk / Hebewerk  
HWI Rückbau  
HWX**7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen****(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**— — — Abwasserkanal, Bestand  
✕ / - - - Abwasserkanal, Rückbau / geplant**8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

öffentliche Grünflächen

Spielplatz

**9. Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche****(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserverbandes "Unterer Neckar"

**10. Umgrenzung von Flächen für zum Schutz von schädliche im Sinne des Bundes-Immi**

Lärmpegelbereich

**11. Maßnahmen und Flächen z von natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

zu erhaltender Baum

zu pflanzender Baum, nicht lagegenau  
Anzahl gemäß Planzeichnung**12. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3, Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

In dem als Altlastenfläche gekennzeichneten Bereich sind die dort zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn der Sanierungsplan umgesetzt und die Altlastenfreiheit bestätigt ist.

**12. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)**Grenze Landschaftsschutzgebiet  
Dammstreifen 4 m / Dammstreifenzone 35 m  
Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§§ 74 und 78b WHG)  
Gesamtes Plangebiet ist Überflutungsfläche HQ<sub>100</sub>**13. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

bestehende Flurgrenzen

bestehendes Gebäude / abzubrechendes Gebäude

**Abb. 3:** Bebauungsplan „Wohnen und Freizeit in Neckarhausen Nord“ mit rot gekennzeichneten Änderungsbereich (unmaßstäblich, nicht genordet)

Der Wesensgehalt des Quartiers wird durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften, wie durch die vorhergehende Aufzählung verdeutlicht, nicht angetastet. Die Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung wird ebenfalls nicht geändert. Die geplante Änderung betrifft lediglich den vorliegenden Teilbereich bezüglich der Reduktion des Stellplatzschlüssels. Die Planzeichnung von 2021 ist der Abbildung 3 zu entnehmen. Der Änderungsbereich ist rot markiert.

## 5 Bestandssituation im Änderungsbereich

### 5.1 Bestandssituation

Der Änderungsbereich umfasst Flächen, die der Nutzung durch einen ehemaligen Kleintierzuchtvereins zuzuordnen sind. Dabei sind innerhalb des zu überplanenden Bereichs teilweise Versiegelungen bzw. Verdichtungen durch eine innergebietsliche Erschließung in Form eines unbefestigten Kiesweges vorzufinden. Vervollständigt wird das ehemalige Kleintierzucht-Areal durch eine Mischung aus Ruderalflora, verschiedenen Sträuchern und vereinzelt Gehölzbeständen. Erschlossen wird der Teilbereich über die im Süden und Osten befindliche Rudolf- Diesel-Straße. Westlich des Geltungsbereichs des Kleintierzucht-Areals befindet sich eine derzeit noch in Betrieb befindliche Kleingartenanlage, während im Nordwesten das Vereinsheim des Gesangvereins 1859/1897 Neckarhausen zu verorten ist. Östlich grenzt das Vereinsgelände des Verein für Hundesport Neckarhausen e.V. an. Direkt im Süden des Teilbereichs schließt ein durch überwiegend Wohnbebauung geprägtes Gebiet an, welches sich als ortstypisch darstellt.



**Abb. 4:** Luftbild des Änderungsbereiches (in rot)

(Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW © 2024 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, bearbeitet)

## 5.2 Umweltbelange

Im Verfahren nach § 13 BauGB entfällt die Umweltprüfung mit der Eingriffsregelung und in der Folge auch der Umweltbericht. Gleichwohl sind für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 i. V. m. § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Umweltbelange einschließlich der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen und daher ausreichend aufzubereiten.

Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften muss sich nur mit denjenigen Umweltauswirkungen auseinandersetzen, die durch die Änderungen berührt werden.

### Keine UVP Pflicht, keine Beeinträchtigungen

Ein Verfahren nach § 13 BauGB wäre unzulässig, wenn eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB (=Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt werden.

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) und seiner Anlage 1 Nr. 18 ist die Änderung des Stellplatzschlüssels mit einer Reduktion von 2 auf 1 Stellplatzanlage je Wohneinheit nicht UVP-pflichtig.

Natura 2000 Gebiete sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.

### Natur- und Artenschutz / Schutzgüter

Der Änderungsbereich umfasst im bestehenden Siedlungsgefüge ein ehemaliges Kleintierzucht-Areal, welches teilweise Versiegelungen bzw. Verdichtungen im Bereich der innergebietlichen Erschließung aufweist. Weiterhin befinden sich im Bereich der Teiländerung eine Mischung aus Ruderalflora, Sträuchern und vereinzelt Gehölzbeständen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a und d BauGB durch die Errichtung eines allgemeinen Wohngebiets wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan geprüft, bewertet und ggf. ausgeglichen. Da es sich hierbei lediglich um eine Teiländerung einer Teilfläche des Ursprungsbebauungsplans „Wohnen und Freizeit in Neckarhausen Nord“ handelt, sind im Zuge der Betrachtung der Schutzgüter nur diese zu prüfen, die sich aus der Änderung ergeben.

Durch die Streichung des festgesetzten Stellplatzschlüssels von 2 Stellplätzen je Wohneinheit, wodurch nach den gesetzlichen Regelungen der LBO eine Reduktion auf 1 Stellplatz je Wohneinheit resultiert, ist nicht zu erwarten, dass sich der Zustand der Schutzgüter im Vergleich zu dem bestehenden Baurecht verändert bzw. wird der in Hinsicht auf das Schutzgut Boden sogar verbessert, da weniger Flächen für Stellplätze benötigt werden, somit insgesamt weniger Böden versiegelt werden.

Im Eingriffsbereich der vorliegenden Änderung der örtlichen Bauvorschriften wurden bereits während des Verfahrens des Ursprungsbebauungsplans „Wohnen und Freizeit in Neckarhausen Nord“ Untersuchungen bzw. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich möglicher betroffener Arten angestellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen (bspw. Ökologische Baubegleitung, Errichtung Ersatzhabitat) eine Verträglichkeit mit der Planung hergestellt werden kann. Aufgrund der vergleichsweise geringfügigen Teiländerung in Form der Streichung der örtlichen Bauvorschrift hinsichtlich der Stellplätze je Wohneinheit ist entsprechend des Belangs des Artenschutz von keiner weiteren, hinreichenden Veränderung im Hinblick der planungsrelevanten Arten auszugehen.

### **5.3 Lärm- und Geruchsmissionen**

Die geplante Bebauung, die durch den Änderungsbereich tangiert wird, ist im Ursprungsbebauungsplan „Wohnen und Freizeit in Neckarhausen Nord“ als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Generell gilt, dass Wohnbebauung als schutzbedürftige Nutzung anzusehen ist. Allgemein sind hier Wohnnutzungen und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO (mit Ausnahme der nicht zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen) zulässig. Aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur sowie der Art der Teiländerung ist nicht davon auszugehen, dass negative Effekte durch entsprechende Gerüche entstehen. Somit ist der Belang der Geruchsmissionen als verträglich einzustufen.

Generell sind die jeweiligen Grenzwerte der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) im Wohngebiet einzuhalten. Der einzuhaltende Immissionsrichtwert (IRW) richtet sich nach dem Schutzanspruch der zukünftigen

Nutzung im Gebiet und der Nachbarschaft als allgemeines Wohngebiet. Dabei liegen die Grenzwerte bei 55 dB(A) tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr). Durch die vorliegende Teiländerung ist von keiner negativen Auswirkung auf die Lärmpegel im Plangebiet auszugehen, da faktisch die zu errichtenden Stellplätze je Wohneinheit reduziert werden. Dementsprechend ist die vorliegende Teiländerung mit dem Belang des Immissionsschutzes als verträglich einzustufen.

#### 5.4 Kampfmittel und Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist kein Verdacht oder Vorhandensein von Kampfmitteln vorhanden.

Aufgrund der Nutzung als Kleingartenanlagen und der relativ kurzfristigen Lagerflächennutzung wurde zwischenzeitlich eine gutachterliche Stellungnahme verfasst, die den anfallen Aushub nach Ersatzbaustoffverordnung beurteilt.

Hierfür wurden insgesamt 6 Mischproben genommen, die entsprechend untersucht wurden. Dabei ergab sich, dass durch den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen der Klassen 0 oder Baggergut der Klasse 0 in technische Bauwerke keine nachteiligen Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit oder schädliche Bodenveränderungen abzuleiten sind. Auch die PAK-Werte wurden aufgrund der ehemaligen Nutzung als Kleingartenanlage untersucht, wobei keine auffälligen Werte bzw. grenzwertüberschreitenden Werte festgestellt wurden.<sup>1</sup>

#### 5.5 Störfallbetrieb

Nördlich des Neckars sind im Industriegebiet von Ladenburg zwei Störfallbetriebe zu verorten.<sup>2</sup> Dabei ist ein „Konsultationsabstand“ des Betriebs „Calvatis GmbH“ von 200 m und des Betriebs „BK Giuliani GmbH“ 500 m erforderlich. Trotz der größeren Abstände des geplanten Baugebiets zu den Störfallbetrieben wurde das Regierungspräsidium Karlsruhe als für die Störfall-Verordnung und Störfallbetriebe zuständige Fachbehörde im Rahmen des vorhergehenden Verfahrens um Stellungnahme gebeten, um der Nachbarschaft sowie der Bedeutung für die Anwendung des § 13 a/b BauGB Rechnung zu tragen.

Da zum Zeitpunkt der Beteiligung der zuständigen Fachbehörde neu gewonnene störfallrechtlich Erkenntnisse vorlagen, wurde seitens derer empfohlen ein Gutachten erstellen zu lassen, um anhand der konkreten Verhältnisse vor Ort einen angemessenen Sicherheitsabstand zu ermitteln. Dieses erfolgte im Rahmen des vorhergehenden Verfahrens und bestätigte dem geplanten Wohngebiet einen ausreichenden Abstand.<sup>3</sup>

Da die vorliegende Planung keine Änderung an der städtebaulichen Konzeption vorsieht, sind die Ergebnisse der vorhabenbezogenen Beurteilung bezüglich der

<sup>1</sup> Gutachterliche Stellungnahme 01, Töniges GmbH: 24.04.2024

<sup>2</sup> Liste der Störfallbetriebe im Regierungsbezirk Karlsruhe; Rundschreiben des RP KA: 16.01.2024

<sup>3</sup> Vorhabenbezogene Beurteilung der Einhaltung des angemessenen Sicherheitsabstandes im Sinne des § 3 Abs. 5c i.V.m. § 50 BImSchG; Müller-BBM GmbH, Karlsruhe, 2020

Einhaltung des angemessenen Sicherheitsabstandes im Sinne des § 3 Abs. 5 c i.V.m. § 50 BImSchG weiterhin anzuwenden. Somit ergibt sich infolge der vorliegenden Planänderung keine weiteren Konflikte in Bezug zu Störfallbetrieben und ist somit vereinbar.

## **6 Städtebauliche Konzeption**

Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen beabsichtigt die Umsetzung des 1. Bauabschnitts des Bebauungsplans „Wohnen und Freizeit in Neckarhausen Nord“, weshalb diese für den Teilbereich einen Architekturwettbewerb durchführen lassen hat, woraus ein Siegerentwurf hervorging.

Infolge des Siegerentwurfs soll der erste Bauabschnitt des Bebauungsplangebiets entwickelt werden. Auf dem zu beplanenden Grundstück sollen laut dem Architektenkonzept sechs Punkthäuser spielerisch angeordnet werden. Die der Straße zugewandten Baukörper erhalten sonach eine direkte Adresse, während die versetzten, rückwärtigen Baukörper ebenfalls eine attraktive und einsehbare Adressbildung erfahren. Im Sinne eines sozialen Miteinanders wird im Konzept ein hohes Angebot an gemeinschaftlichen Flächen angeboten. Dabei sollen die Wohngebäude und die Außenräume durch ein inneres Wegenetz auf dem Grundstück miteinander verknüpft werden. Zwischen den Kubaturen sollen die großzügig angelegten Begegnungsflächen qualitativ hochwertige Aufenthaltsräume und Begegnungsstätten bieten, um das soziale Miteinander weiterhin zu fördern. Den im Erdgeschoss befindlichen Wohnungen können zusätzlich private Gartenflächen zugeordnet werden, welche als zusätzliche Erholungs- und Ruhestätte der dortigen Bewohner dienen.

Insgesamt ist ein vielfältiger Wohnungsmix mit unterschiedlichsten Wohnungsgrößen und -größen angedacht, der zahlreiche Wohnformen (Familien, Paare, Senioren, Singles) anspricht und somit die Durchmischung des Quartiers fördert. Dazu sollen 25-Zimmer bis zu 4-Zimmer-Wohnungen bereitgestellt werden, wovon insgesamt 25 % der Wohnfläche barrierefrei ausgestaltet werden soll. Die lichtdurchfluteten Wohnungen sollen nach dem Konzept alle über eine Loggia, einen Balkon oder eine Terrasse verfügen.

Nach derzeitigem Planungsstand sollen ca. 102 Wohneinheiten entstehen, davon 51 im Verkaufsgrundstück und ca. 51 im Erbpacht-Teil. Um die Ästhetik des geplanten Wohnquartiers in Bezug der Grünstruktur und der daraus entstehenden gemeinschaftlichen sowie privaten, qualitativ hochwertigen Räume zu wahren, ist eine Verlagerung der Stellplätze in die Tiefgarage geplant. Dabei sollen die nach dem Konzept erforderlichen Stellplätze (1 Stellplatz je Wohneinheit) in der Tiefgarage untergebracht werden, wo auch die Fahrrad- und Müllabstellplätze ebenfalls ihren Platz finden.



**Abb. 5:** Städtebauliches Konzept

(Studio SF, Arbeitsgruppe Bauland – Neckarhausen Nord Ehemaliges Kleintierzüchter Areal (Stand 11.03.2024))

Entsprechend des Siegerentwurfes sollen im Rahmen der vorliegenden Teiländerung die zu errichtenden Stellplatzanlagen je Wohneinheit von 2 auf 1 reduziert werden. Demgemäß sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften anzupassen, um eine Umsetzung des Siegerentwurfs in dessen Konzeption zu ermöglichen. Eine Änderung der erforderlichen Stellplatzanlagen je Wohneinheit ist somit unabdingbar. Unter Berücksichtigung der in § 37 LBO getroffenen Regelungen wird keine Neuregelung der zu errichtenden Stellplätze notwendig, sondern es stellt sich als ausreichend dar, die örtliche Bauvorschrift B.6

„Stellplätze und Garagen“ zu streichen, da die Regelungen der LBO für das Planungsziel der Siegerentwurfes als genügsam anzusehen sind.

## 6.1 Begründung der geänderten örtlichen Bauvorschriften

Bei der Begründung der Festsetzungen der Änderung der örtlichen Bauvorschriften und der Abwägung der von der Planung berührten Belange kann sich die Gemeinde auf die Behandlung der geänderten Festsetzungen beschränken.

### Stellplätze und Garagen

Änderung örtliche Bauvorschriften:

#### ~~B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN~~

##### ~~B.6 Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)~~

~~Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind für jede Wohnung mindestens 2 geeignete Stellplatzanlagen herzustellen. Hierbei sind für jeweils eine Wohneinheit auch so genannte „gefangene“ Stellplätze zulässig.~~

~~Bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind gemäß § 37 Abs. 1 LBO notwendige Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen.~~

Im Ursprungsplan wurde von einem anderen Mobilitätsverhalten ausgegangen, sodass festgesetzt wurde, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze in der Tiefgarage zu errichten sind, um das Konfliktpotential durch den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum gering zu halten. Kennzahlen des Rhein-Neckar-Kreises geben an, dass sich das Verhältnis der zugelassenen PKW zu den Einwohnern im Rhein-Neckar-Kreis zwischen 18 und 75 Jahren zwar stetig erhöht hat, jedoch ist mittlerweile bei dem Steigerungstrend eine rückläufige Entwicklung nahezu gegen 0 festzustellen. Bei der Ermittlung der Kennzahl 2023 (0,8922) ist – mit Blick auf die immer weiter ansteigenden Energiekostenpreise – von einer weiterhin rückläufigen bzw. negativen Entwicklung des Steigerungstrends auszugehen, die zu einem Absinken der Kennzahl führt. Dieser Trend zeigt sich dementsprechend auch in der Kennzahl des Jahres 2024, sodass auch hier eine negative Entwicklung (0,8860) festzustellen ist.<sup>4</sup>

Durch das sehr gut ausgebaute ÖPNV-Netz innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar bestehen zudem weitere Alternativen, die den Trend zu einem veränderten Mobilitätsverhalten verstärken. Durch die bundesweite Einführung des sogenannten Deutschlandtickets wird gleichzeitig die Attraktivität zur Nutzung des ÖPNVs gesteigert. Zudem sollen die aktuellen Planungen hinsichtlich eines

<sup>4</sup> Vgl. Rhein-Neckar-Kreis: Mobilität, unter : [https://www.rhein-neckar-kreis.de/site/Rhein-Neckar-Kreis-2016/get/params\\_E-1612441444/3309234/6.%20Mobilität.pdf](https://www.rhein-neckar-kreis.de/site/Rhein-Neckar-Kreis-2016/get/params_E-1612441444/3309234/6.%20Mobilität.pdf) (Zugriff am 07.05.2024)



Radschnellweges<sup>5</sup> zwischen Heidelberg und Mannheim, für welchen ein Anschluss in Edingen geplant ist, sowie der Fortschreibung des „Mobilitätskonzept Radverkehr“ eine Verlagerung vom Pkw-Verkehr auf das Fahrrad bei Alltagswegen bezwecken.<sup>6</sup> Gemeinsam mit dem Trend zum Mobilien Arbeiten/Homeoffice hin wird derzeit kein Bedarf gesehen, an der ursprünglich festgelegten Zahl der herzustellenden Stellplätze festzuhalten. Dementsprechend ist nach derzeitigem Kenntnisstand bezüglich des geänderten Mobilitäts- und Arbeitsverhalten davon auszugehen, dass eine Konfliktlage im ruhenden Verkehr mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Hinsichtlich der Regelungen des § 37 LBO wurde sich im Laufe der Planung dazu entschlossen, die Regelung der örtlichen Bauvorschrift „B.6 Stellplätze und Garagen“ zu streichen, anstatt erneut anzupassen. Dies erfolgt aus dem Grund, dass die LBO in ihren Regelungen festlegt, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz) herzustellen ist. Hinsichtlich dieser Regelung wird das Planungsziel des Siegerentwurfs vollständig berücksichtigt, indem je Wohneinheit ein Stellplatz zu errichten ist. Auch bezüglich der notwendigen Stellplätze bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen obliegt kein Bedarf einer weiterführenden Regelung in den örtlichen Bauvorschriften.

Entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsplans sowie der Konzeption des Siegerentwurfes sollen die zu errichtenden Stellplatzanlagen mit Ausnahme von Behindertenparkplätzen ausschließlich in einer Tiefgarage hergestellt werden. Aufgrund der Parksituation in Tiefgaragen wurde sich infolge der vorliegenden Änderung dazu entschlossen, die Regelung zu sogenannten „gefangenen“ Stellplätzen für den Teilbereich ebenfalls zu streichen, da eine solche Anordnung von Parkplätzen keine Anwendbarkeit findet.

Es wurde sich dazu entschieden, die Änderung lediglich auf den vorliegenden Teilbereich zu beziehen, da sich hier von einer anderen Bewohnerstruktur ausgegangen wird als in dem 2. und 3. Bauabschnitt. Entsprechend des vorliegenden Siegerentwurfs hinsichtlich des 1. Bauabschnitts soll eine durchmischte Bewohnerstruktur in einer verdichteten Bebauung entstehen, sodass, wie bereits in den vorherstehenden Ausführungen dargestellt, besonders in diesem Bereich davon ausgegangen werden kann, dass ein Stellplatz je Wohneinheit als ausreichen zu betrachten ist. Da der Fokus bei den Bauabschnitten 2 und 3 eher auf einer aufgelockerten Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern liegt, soll hier entsprechend eher Familienwohnen angesiedelt werden. Erfahrungsgemäß stellt sich dar, dass das typische Familienwohnen in Einfamilien- oder Doppelhäusern generell einen erhöhten Bedarf an Stellplätzen aufweisen, sodass für diese Bereiche die verpflichtende Regelung der 2 herzustellenden Stellplätze je Wohneinheit gemäß den örtlichen

<sup>5</sup> Vgl. Regierungspräsidium Karlsruhe: Radschnellweg, unter: <https://radschnellweg-hd-ma.de/informieren/radschnellweg/> (Zugriff am 07.05.2024)

<sup>6</sup> Vgl. Rhein-Neckar-Kreis: Mobilitätskonzept Radverkehr, unter: <https://www.rhein-neckar-kreis.de/start/landratsamt/mobilitaetskonzept+radverkehr.html> (zugriff am 07.05.2024)

Bauvorschriften (vgl. Ursprungsbebauungsplan – B.6) weiterhin fortgelten.

Weiterhin bezieht sich die vorliegende Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnen und Freizeit in Neckarhausen Nord – ehemaliges Kleintierzüchter-Areal (Teiländerungsplan I)“ lediglich auf den ersten Bauabschnitt, der nach den Entwicklungswünschen der Gemeinde in einer dichteren Bauweise ausgestaltet werden soll. Die weiteren Teile des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans sollen aufgelockerter errichtet werden, die das Familienwohnen fördern sollen, wonach dort der erhöhte Stellplatznachweis fortbestehen soll.

Entsprechend der vorhergehenden Ausführungen ist eine Reduktion der Zahl der Stellplätze von 2 auf den gesetzlich geregelten 1 Stellplatz je Wohneinheit aufgrund der geänderten Tatsachen mit dem ruhenden Verkehr im Gebiet vereinbar.

## 7 Flächenbilanz

	Ursprungsplan	2. Änderung
Allgemeines Wohngebiet WA 1	0,68 ha	
Allgemeines Wohngebiet WA 1		0,68 ha
<b>Fläche Änderungsbereich</b>	<b>0,68 ha</b>	<b>0,68 ha</b>

Abb. 6: Flächenbilanz der Änderung