

# ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

## Gemeinde Edingen-Neckarhausen

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße II im Ortsteil Edingen – Teiländerungsplan VII (Mannheimer Str. 20)“

#### Erneute Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfs der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften

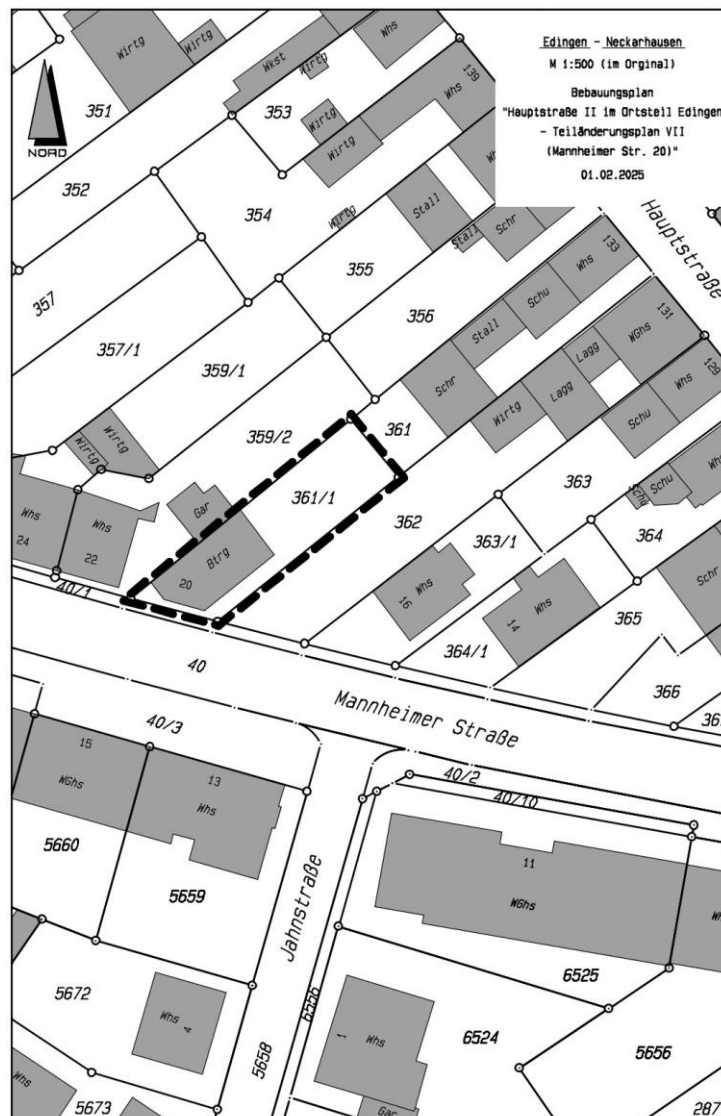
Der Gemeinderat der Gemeinde Edingen-Neckarhausen hat in öffentlicher Sitzung am 18.03.2026 den Entwurf des Bebauungsplans „Hauptstraße II im Ortsteil Edingen – Teiländerungsplan VII (Mannheimer Str. 20)“ und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften **im Ortsteil Edingen** mit Datum vom 06.03.2026 gebilligt und die erneute Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 361/1.

Er wird begrenzt

- im Nordosten durch das Flst.-Nr. 361,
- im Südosten durch das Flst.-Nr. 362,
- im Südwesten entlang der Gehwegfläche der Mannheimer Straße Flst.-Nr. 40/1
- im Nordwesten durch das Flst.-Nr. 359/2.

Die Lage des Plangebietes und die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der nachfolgenden Geltungsbereichskarte.



## Ziel und Zweck der Planung

Wesentliches Ziel der Planung ist es, vorhandenes Baulandpotential im Sinne der Innenentwicklung zu nutzen und auf dem Grundstück 361/1 (Mannheimer Straße 20) Wohnraum zu schaffen sowie die Nahversorgung zu stärken. Konkret geplant ist ein Pizza-Lieferdienst mit darüber liegender Wohnnutzung.

Das geplante Vorhaben umfasst den Anbau und die Aufstockung des Bestandsgebäudes und gliedert sich städtebaulich in das bauliche Gesamtgefüge und die Strukturen an der Mannheimer Straße ein.

Das Bauvorhaben überschreitet jedoch u.a. die im bisher für das Planareal gültigen Bebauungsplan „Hauptstraße II“ zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die überbaubare Grundstücksfläche und stimmt hinsichtlich der Bauweise nicht mit den Vorgaben des Bebauungsplans überein. Bestandsschutz ist durch die geplanten Änderungen, insbesondere Rückbau und Neuerrichtung von Erdgeschosswänden an anderer Stelle, nicht gegeben. Daher wird zur Realisierung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Durch die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB können über das übliche Maß hinausgehende, auf das konkret geplante Vorhaben zugeschnittene verbindliche Regelungen getroffen werden und somit die Planungsziele der Gemeinde am besten verfolgt werden.

Zur Prüfung der Immissionsverträglichkeit des geplanten Gewerbebetriebs wurde aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine Geräuschimmissionsprognose in Auftrag gegeben. Diese stellt fest, dass gegen das geplante Vorhaben aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen, sofern folgende Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden:

- Errichten einer Überdachung/Einhausung mittels Carport-Anlage über den Parkplätzen/Stellplätzen entlang der Einfahrt

Die rechtssichere Aufstellung des Bebauungsplans und die Einhaltung aller immissionsschutzrechtlichen Vorgaben macht die Anpassung des Bebauungsplans und eine verbindliche Festsetzung dieser Regelung erforderlich.

Da es sich hierbei um eine Änderung des Entwurfs handelt, die zu einer erstmaligen Berührung von Belangen führt, ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung sowie die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse und Geräuschimmissionsprognose werden

**vom 10.04.2026 bis 24.04.2026**

unter dem folgenden Link auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht:

<https://www.edingen-neckarhausen.de/buerger/bauen-wohnen/bebauungsplaene>

Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung wird ebenfalls auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt.

Folgende - nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche - umweltbezogene Stellungnahmen und umweltbezogene Informationen liegen bereits vor:

- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse des Büros Baader Konzept vom 26.08.2025
- Stellungnahme des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Untere Naturschutzbehörde vom 07.11.2025
- Stellungnahme des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Untere Bodenschutzbehörde vom 14.11.2025
- Stellungnahme des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt vom 07.11.2025
- Stellungnahme des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt vom 04.11.2025
- Stellungnahme des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz vom 15.10.2025
- Stellungnahme des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt vom 06.11.2025
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 28.10.2025
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Abt. 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 21.10.2025
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege vom 07.10.2025
- Stellungnahme des RNV GmbH – Bereich Infrastruktur vom 30.10.2025

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird deshalb abgesehen.

**Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können nur Stellungnahmen zum Inhalt des Bebauungsplanes bei der Gemeinde, welche die geänderten Planinhalte betreffen, abgegeben werden.**

Die geänderten Planinhalte betreffen:

- Errichten einer Überdachung/Einhausung mittels Carport-Anlage über den Parkplätzen/Stellplätzen entlang der Einfahrt

Anregungen und Stellungnahmen können nur zu diesen ergänzten Teilen abgegeben werden.

Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden,

- z.B. per E-Mail an [dominik.eberle@edingen-neckarhausen.de](mailto:dominik.eberle@edingen-neckarhausen.de) oder bei Bedarf auch auf anderem Wege z.B.
  - schriftlich an die Gemeinde Edingen-Neckarhausen (Gemeinde Edingen-Neckarhausen, Bau- und Umweltamt, Hauptstraße 60, 68535 Edingen-Neckarhausen)
- oder
- mündlich zur Niederschrift im Rathaus während der allgemeinen Sprechzeiten.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet können die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB genannten Unterlagen im o.g. Zeitraum im Rathaus während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan gemäß § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Edingen-Neckarhausen