



**Gemeinde Edingen – Neckarhausen**  
**Bebauungsplan**  
**“Wohnen und Freizeit Neckarhausen Nord“**  
**Begründung**

2. Entwurf vom 08. Juli 2020



**MVV Regioplan GmbH**

---

**Projektleitung:** Dr.-Ing. Alexander Kuhn  
**Projektbearbeitung:** Dipl.-Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning  
**Projektzeichnung:** Horst Schulzki

**Projekt-Nr.:** 11 KEP 878/03a

---

MVV Regioplan GmbH

Besselstraße 14/16

68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0

Fax 0621 / 87675-99

email [info@regioplan.com](mailto:info@regioplan.com)

Internet [www.regioplan.com](http://www.regioplan.com)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Lage im Raum</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>2</b>
3.1	Rechtsgrundlagen	2
3.2	Regionalplan Unterer Neckar	3
3.3	Gültiger Flächennutzungsplan	4
3.4	Bestehendes Baurecht	5
<b>4</b>	<b>Bestandssituation und Prüfung der Voraussetzungen des § 13a und b BauGB</b>	<b>5</b>
4.1	Städtebauliche Situation	5
4.2	Erschließung	7
4.3	Emissionen/ Immissionen - Sport- und Freizeitnutzung	8
4.4	Emissionen/ Immissionen - Verkehr	8
4.5	Emissionen/ Immissionen - Seveso III	9
4.6	Hochwasserschutz	9
4.7	Landschaftsschutzgebiet	10
4.8	Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a und b BauGB	10
4.9	Die Umweltbelange	12
	<i>4.9.1 Ausreichend Abstand zu Störfallbetrieben</i>	<i>12</i>
	<i>4.9.2 Keine UVP Pflicht, keine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten und NSG</i>	<i>13</i>
	<i>4.9.3 Arten- und Biotopschutz</i>	<i>14</i>
	<i>4.9.4 Fläche</i>	<i>16</i>
	<i>4.9.5 Wasserhaushalt/ Boden/ Altlasten</i>	<i>16</i>
	<i>4.9.6 Klima/ Luft</i>	<i>18</i>
	<i>4.9.7 Landschaftsbild</i>	<i>18</i>
	<i>4.9.8 Wechselwirkungen</i>	<i>18</i>

<b>5</b>	<b>Planungsinhalte des Bebauungsplans</b>	<b>19</b>
5.1	Städtebauliches Konzept	19
5.2	Erschließung	21
5.3	Planungsrechtlichen Festsetzungen und deren Begründung	23

## ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans und externe Ausgleichsfläche	2
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalplan	3
Abbildung 3:	Auszug aus dem FNP	4
Abbildung 4:	Die historisch gewachsene Vereins- und Freizeitnutzung in diesem Bereich	5
Abbildung 5:	Innen- und Außenbereich sowie Netto-Bauflächen der Außenentwicklung (§13b)	11
Abbildung 6:	Die nach GRZ maximal bebaubare Fläche im gesamten Geltungsbereich	11
Abbildung 7:	Bestandsplan des Managementplans (LUBW)	13
Abbildung 8:	Bestandsplan Biotoptypen	14
Abbildung 9:	Lage und Ausdehnung der Altablagerung (AA)	17
Abbildung 10:	Bestand im Luftbild überlagert mit geplantem städtebaulichem Konzept	20
Abbildung 11:	Beispielhaft eine mögliche Umsetzung mit den dabei möglichen Wohneinheiten	21

## ANLAGEN

1. Bebauungsplan Planzeichnung
2. Bebauungsplan textliche Festsetzungen
3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP); Büro IFF; Heiligkreuzsteinach; 2018
4. Verkehrslärm neue Neckarbrücke: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohnen und Freizeit Neckarhausen Nord“; KOEHLER & L EUTWEIN; Karlsruhe; 2019
5. Freizeitlärm: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohnen und Freizeit“; KREBS+KIEFER FRITZ AG; Darmstadt; 2020
6. Stellungnahme zur Standsicherheit des Stauhaltungsdamms in Neckarhausen bei Ausweitung der Bebauung in die Dammschutzzone; Björnßen Beratende Ingenieure GmbH; Darmstadt; 2020
7. Vorhabenbezogene Beurteilung der Einhaltung des angemessenen Sicherheitsabstandes im Sinne des § 3 Abs. 5c i.V.m. § 50 BImSchG; Müller-BBM GmbH, Karlsruhe, 2020

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Im Jahr 2007 hat die Gemeinde Edingen-Neckarhausen ein Gutachten zur Sportstättenentwicklung erstellen lassen, in dem die Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung der Sportstätten in der Gemeinde dargelegt wurden. Dieses Gutachten hat gezeigt, dass der im Plangebiet gelegene Hartplatz der Viktoria entbehrlich ist und auch die Tennisplätze und Außenanlagen des Turnvereins Neckarhausen mittelfristig zur Disposition stehen können. Eine erste mögliche wohnbauliche Nachfolgenutzung dieser innenliegenden Teile des gesamten Sportareals wurde skizziert.

Im Jahr 2010 wurde aufbauend auf diesem ersten Gutachten eine Studie zur Städtebaulichen Entwicklung des gesamten Sportareals Neckarhausen als Diskussionsgrundlage erarbeitet. Hier wurde aufgezeigt, wie eine mögliche Umstrukturierung abschnittsweise von innen nach außen (von Ost nach West) umgesetzt werden könnte. Immer vorbehaltlich des einvernehmlichen Ortswechsels der dort ansässigen Vereine.

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.

Ergänzend ist für den zwingend erforderlichen Ersatzneubau des bestehenden Pumpwerks eine Erweiterungsfläche am bestehenden Pumpwerk planerisch abzusichern.

Ziel ist die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Für den im Innenbereich gelegenen östlichen Teil ist § 13a BauGB unmittelbar anwendbar. Für den westlichen Teil greift hingegen § 13b BauGB, der aber seinerseits auf das Verfahren nach § 13a BauGB verweist.

## 2 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Ortsteils Neckarhausen an dessen nordwestlichen Ortsrand. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 5,65 ha. Es liegt zwischen der Por-schestraße im Osten und der Kleingartenanlage im Westen und reicht von der Neckarstraße im Norden bis zur Bebauung an der Rudolf-Diesel-Straße und der Johann-Gutenberg-Straße im Süden (s. Abbildung 1).

Während der Ostteil des Plangebiets auf 3 Seiten von der bestehenden Bebauung umschlossen wird, grenzt der Westteil des Plangebiets nur im Süden an die dortige Bebauung, die bis zur Rudolf-Diesel-Straße im Westen reicht. In deren Verlängerung nach Norden liegt westlich des Plangebiets die Kleingartenanlage und im Norden jenseits der Neckarstraße der Neckardamm und dahinter der Neckar. Formal ist der Teil des Plangebiets, der nicht auf 3 Seiten von Bebauung umgeben ist, nach aktueller Rechtsprechung (BVerwG Urteil v. 04.11.2015) zumindest im Kontext des § 13a BauGB nicht als Innenbereich anzusehen.

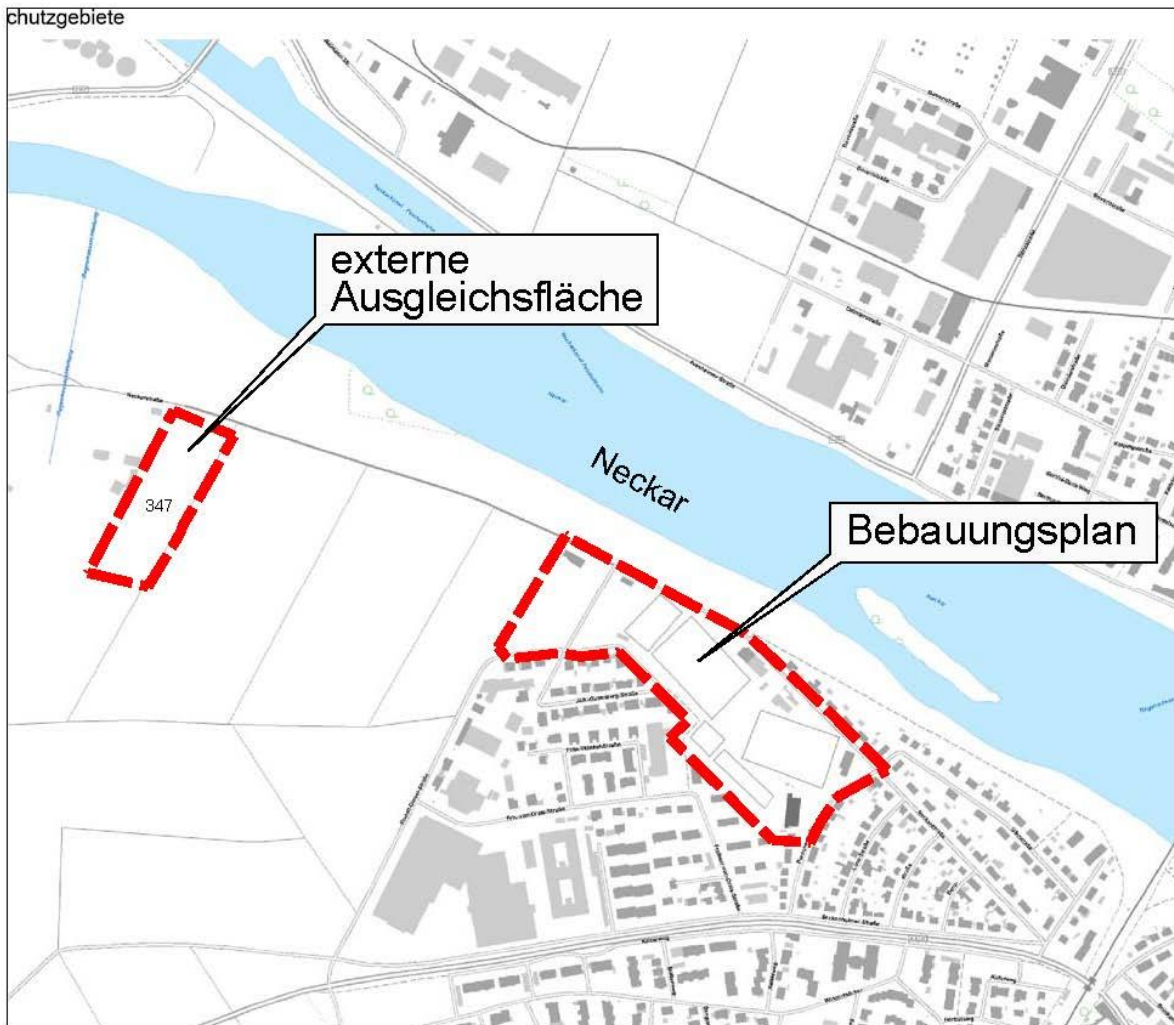


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans und externe Ausgleichsfläche

### 3 Planungsvorgaben

#### 3.1 Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- ▶ **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
- ▶ **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

- ▶ **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, Bereich 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.
- ▶ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 ([BGBl. I S. 3434](#)) m.W.v. 29.09.2017.
- ▶ **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Ba-Wü)** vom 23. Juni 2015 (GBl. S. [585](#)); zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643).

### 3.2 Regionalplan Unterer Neckar

In der Raumnutzungskarte des gültigen Einheitlichen Regionalplans Rhein Neckar ist das Plangebiet als „sonstige Fläche“, die in die „Siedlungsfläche Wohnen“ hineinragt, dargestellt (s. Abbildung 2).

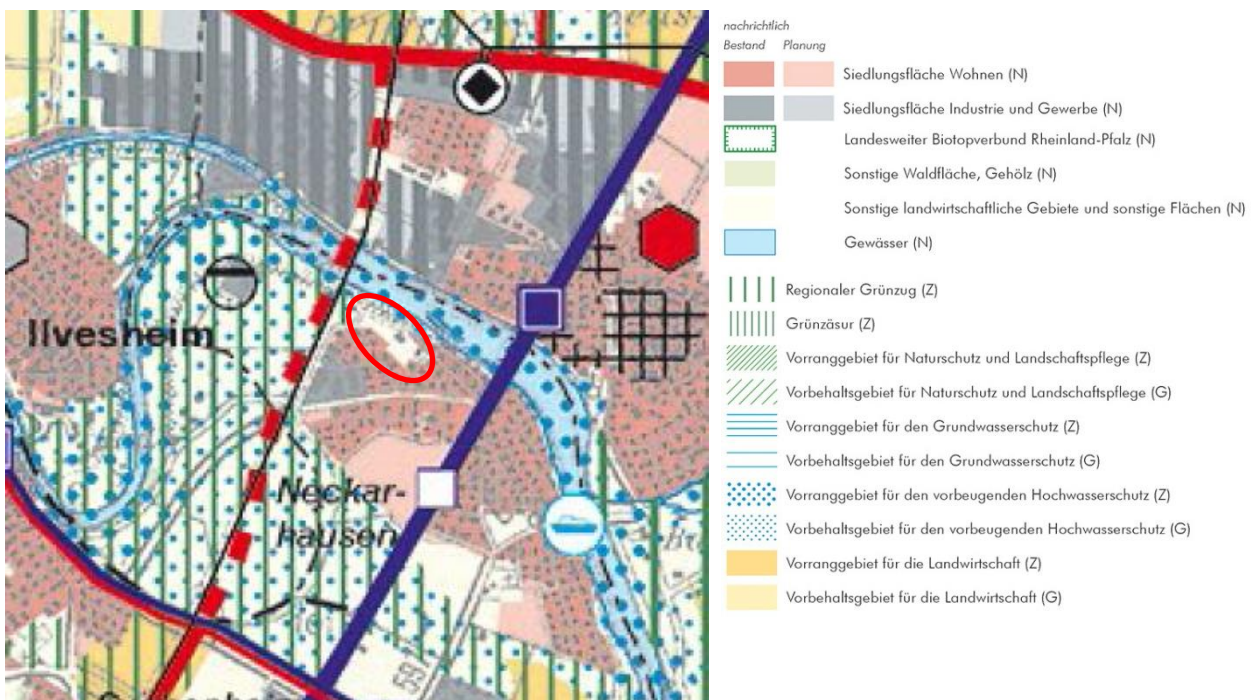


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan

### 3.3 Gültiger Flächennutzungsplan

Am 02.03.2020 hat die Verbandsversammlung die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans abschließend beschlossen (Feststellungsbeschluss). Nach der Genehmigung des RP Karlsruhe vom 17.06.2020 ist der neue Flächennutzungsplan mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 07.07.2020 wirksam geworden (s. Abbildung 3).

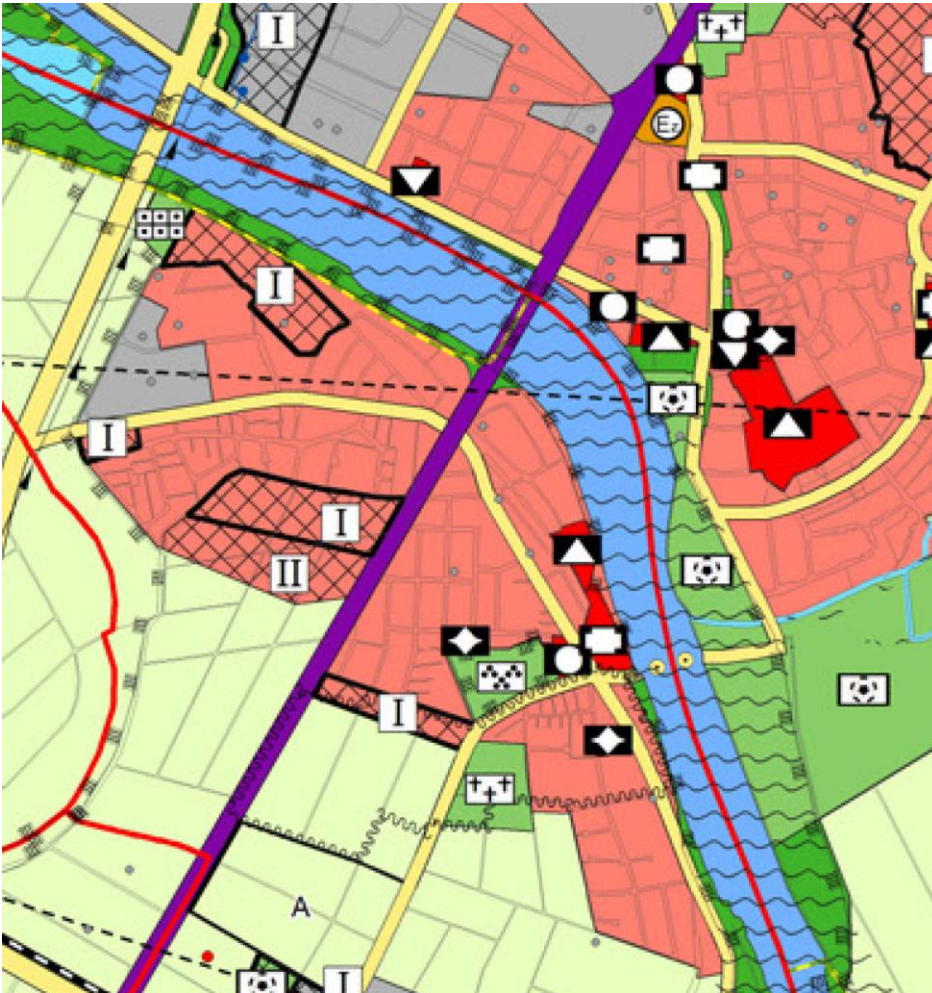


Abbildung 3: Auszug aus dem FNP

Die Überplanung der Sportflächen in Neckarhausen ist im FNP mit der Entwicklungspriorität I dargestellt und auch bilanziell berücksichtigt, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt ist.



### 3.4 Bestehendes Baurecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen und Freizeit Neckarhausen Nord“ überlagert in Teilen den einfachen Bebauungsplan „Porschestraße“ (Rechtskraft Mai 1960) mit dem Flst.-Nr. 330/23 und dem Flst.-Nr. 330/29 (teilweise), für die er Regelungen zum Bau der Sporthalle (Porschestraße 15) und zum Verlauf der Erschließungsstraße trifft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen und Freizeit Neckarhausen Nord“ überlagert in Teilen auch den qualifizierten Bebauungsplan „Lange Stücke“ (Rechtskraft 29.01.1966). Der Bebauungsplan „Lange Stücke“ umfasst die im Geltungsbereich liegenden Flst.-Nr. 331/3, 331, 331/7, 330/38 (teilweise) und 1311 sowie 351/5 (teilweise, Verbindungsstraße zwischen Neckarstraße und Rudolf-Diesel-Straße), für die Kleingärten, Hundesportplatz und Sportplatzweiterung festgesetzt wurden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Wohnen und Freizeit Neckarhausen Nord“ treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

## 4 Bestandssituation und Prüfung der Voraussetzungen des § 13a und b BauGB

Da das Plangebiet bereits (baulich) genutzt wird, ist eine komplexe Bestandssituation zu berücksichtigen.

### 4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand Neckarhausens (s. Abbildung 1) und umfasst Flächen, die von der Gemeinde an verschiedenen Vereinen zur Sport- und Freizeitnutzung verpachtet wurden (s. Abbildung 4).



Abbildung 4: Die historisch gewachsene Vereins- und Freizeitnutzung in diesem Bereich

Pächter der gemeindeeigenen Flächen im Plangebiet sind:

- DJK 1912 Neckarhausen e. V.
- FC Viktoria 08 Neckarhausen e. V.
- Turnverein 1892 Neckarhausen e. V.
- Kleintierzuchtverein Neckarhausen e. V. (Pachtverhältnis gekündigt)
- Männergesangsverein 1859 Neckarhausen e. V.
- Verein für Hundesport Neckarhausen e. V.

Im Luftbild der Abbildung 4 wird erkennbar, dass im Plangebiet die Sport- und Freizeitnutzungen mit ihren Anlagen in den Siedlungskörper hineinragen. Die derzeitigen Freizeitnutzungen liegen - historisch gewachsen - städtebaulich nicht ideal zur angrenzenden Wohnnutzung. Von innen nach außen bzw. von Ost nach West gliedert sich der Bestand wie folgt:

Im Südosten des Geltungsbereichs liegen die Halle und die Freianlagen des Turnvereins Neckarhausen (TVN) und der Fußballplatz der Viktoria einschließlich der jeweiligen Vereinsheime mit ihren Gastronomiebetrieben. Die Freianlagen des Turnvereins lassen sich vom Sportplatz der Viktoria insbesondere aufgrund dessen Tieflage von knapp 3 m unterscheiden.

Das Pumpwerk des Abwasserverbands Unterer Neckar ist als technische Einrichtung an der Neckarstraße unverrückbar. Ihm zugeordnet sind zwei unter dem Fußballplatz der Viktoria zuführende Abwasserkanäle. Mittelfristig ist ein Ersatzneubau erforderlich, der nach aktueller Beschlusslage neben dem bestehenden Pumpwerk errichtet werden soll.

Als mittlere Einheit liegen die Sportanlagen der DJK mit den Vereinsgebäuden (Vereinsdomizil, Halle, Nebengebäude und Gastronomie) sowie deren Tennisanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Nordwestlich an das Vereinsgelände der DJK schließt die Vereinsanlage des Vereins für Hundesport an. Auch hier ist ein Vereinsgebäude mit Gastronomie (an der Neckarstraße) vorhanden.

An der Südseite der Tennisplätze der DJK und der Vereinsanlage des Vereins für Hundesport liegt ein Garagenhof. Die von der Gemeinde verpachteten Garagenstellplätze sind jedoch nicht zur Erfüllung eines Stellplatznachweises in der Baugenehmigung erforderlich oder vorgesehen.

Getrennt durch die Rudolf-Diesel-Straße, die hier von der Neckarstraße nach Süden abzweigt, liegt am Westrand des Plangebietes das Gelände des Kleintierzuchtvereins mit den Vereinsgebäuden (Ausstellungshalle, Vereinsheime und Gastronomie). Der Männergesangsverein hat hier 50% Miteigentum am Gebäude.

Am Ortsrand außerhalb des Plangebiets schließt die Kleingartenanlage an. Sowohl städtebaulich als auch landschaftsästhetisch bildet diese Art der Erholungsnutzung einen idealen Übergang zur freien Landschaft.

Südlich der Kleingartenanlage ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs liegt das kleine Gelände der Vogelfreunde.

## 4.2 Erschließung

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen (Porschestraße, Neckarstraße, Johann-Guttenberg-Straße).

In den genannten Straßen liegen bereits alle Medien, Strom sowie die Kanäle und Leitungen zur Ver- und Entsorgung.

Die zum Pumpwerk führenden groß dimensionierten Abwasserkanäle sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, da eine Umverlegung unverhältnismäßig teuer wäre. Lediglich ein Abschnitt im Westen soll an die neue Erschließung angepasst werden, da ansonsten die Bebaubarkeit unverhältnismäßig erschwert wird.

Das Ingenieurbüro Pöyry hat für das Baugebiet 1.000 Einwohnern zu Grunde gelegt und unter Berücksichtigung der aus den Trinkwasserverbräuchen der Jahre 2015-2018 ermittelten einwohnerspezifischen Werte (112 l/E\*d) einen häuslichen Schmutzwasseranfall von ca. 1,295 l/s errechnet. Der Spitzenabfluss des häuslichen Schmutzwasseranfalls ergibt sich hieraus mit einem Faktor X von  $24\text{h}/10\text{h} = 2,4$  zu 3,11 l/s. Aufgrund der festgesetzten dezentralen Versickerung der auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswässer wurde die versiegelte und in die Kanalisation einleitende Fläche (Straßenflächen) mit ca. 1,085 ha berechnet.

Der zuletzt im Jahr 2011 angefertigte Schmutzfrachtnachweis erforderte innerhalb des Verbandsgebiets lediglich Anpassungen der Drosselwassermengen an den bestehenden Mischwasserbauwerken und bescheinigte der Kläranlage des AV „Unterer Neckar“ ausreichende Kapazitäten zur Behandlung des anfallenden Mischwassers. Aus der aktuellen Überarbeitung des Nachweises ergibt sich ein um rd. 30 Prozent besseres Ergebnis gegenüber der Berechnung aus dem Jahr 2011, sodass die damals getroffene Aussage hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Kläranlage unverändert bestehen bleibt.

### Hydraulische Leistungsfähigkeit

Die maximale Hebeleistung des Hebewerks 1/10 in Neckarhausen beträgt 460 l/s. Dieser Wert deckt sich in etwa mit der Vollfülleleistung des abführenden Kanalstrangs in Richtung Kläranlage (DN 800, Gefälle 1:800, angenommene Rauheit 1,5 mm). Eine Zufuhr der in dem betrachteten Gebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer zum Hebewerk 1/10 ist grundsätzlich möglich. Die zusätzliche Mischwassermenge wird dann über das Hebewerk in den abführenden Kanal DN 800 gehoben und über diesen der Kläranlage zugeführt.

Um den abführenden Kanal DN 800 hinter dem Hebewerk hydraulisch nicht zu überlasten, sollten zusätzliche Mischwassermengen hinter dem Hebewerk erst im Bereich der Kanalausweitung auf das Maß DN 1200 erfolgen.

Bei der Nachnutzung des Sportplatzes der Viktoria ist zu berücksichtigen, dass er rund 3 m unterhalb des Niveaus der Neckarstraße liegt. Aller Voraussicht nach würden Erdbauten bzw. Keller dann im Grundwasser-/ Druckwasserbereich des Neckars liegen. Da bei Beibehaltung der Senke auch die Erschließung in verschiedenen Höhenlagen sehr problematisch ist, wird eine Verfüllung erfolgen. Da die Sohle der bestehenden Kanäle dann bei rund 5,85 m unter Flur liegen wird, muss für das Herstellen entsprechender Schächte und für (Wartungs-) Arbeiten an den Kanälen ein ausreichender Arbeitsraum herstellbar sein (Straßenraum, Leitungsrecht).

### 4.3 Emissionen/ Immissionen - Sport- und Freizeitnutzung

Die historisch gewachsene Lage der Sport- und Freizeitflächen am und auch innerhalb des Siedlungskörpers (vgl. Abbildung 4) ist aufgrund der Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung städtebaulich nicht ideal. Die Sport- und Freizeitflächen verursachen Lärm- und Lichtemissionen sowie bei Veranstaltungen ein nicht unerhebliches Besucher- und Verkehrsaufkommen. Da zudem die erforderlichen Stellplätze fehlen, kann es im Ernstfall zu Behinderungen kommen.

Ein wesentlicher Anlass der Planung ist die Beseitigung dieser städtebaulichen, verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituation zwischen Wohnnutzung und Sport- und Freizeitnutzung.

Der - ggf. abschnittsweise - Beginn der Bebauung kann nur erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass es durch die jeweils noch verbliebenen Sport- und Freizeitnutzungen zu keinen Lärmgrenzwertüberschreitungen im Bereich der neuen Wohnnutzung kommt.<sup>1</sup>

### 4.4 Emissionen/ Immissionen - Verkehr

Gemäß Planfeststellungsbeschluss zur L 597 neu mit Neckarbrücke (vgl. Abbildung 4) werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für WA von 59dB(A) am Tag und 49dB(A) bei Nacht am Wohngebäude in der Rudolf-Diesel-Straße wie folgt unterschritten:

- EG Tag 53,6 und Nacht 44,9
- 1.OG Tag 53,9 und Nacht 45,2
- 2.OG Tag 54,3 und Nacht 45,6

Zur Klärung des Sachverhalts für das geplante Baugebiet in nördlicher Verlängerung der Bebauung an der Rudolf-Diesel-Straße wurde ein ergänzendes Lärmgutachten beauftragt.<sup>2</sup>

Es wird bestätigt, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für WA auch am Westrand des geplanten Baugebietes nicht erreicht werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit sichergestellt. Für die Außenwohnbereiche sind Konflikte ausgeschlossen, denn der hier maßgebende Tages-Grenzwert für MI von 64 dB(A) wird im Plangebiet nicht annähernd erreicht.

Da aber unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht) an den westlichsten Fassaden geringfügig überschritten werden (max. 2 dB(A) am Tag und 3,2 dB(A) in der Nacht), muss die Gemeinde dies in die Abwägung einstellen. In Kenntnis der Werte aus dem Planfeststellungsverfahren hat die Gemeinde ein Abrücken der Bebauung nach Osten für ebenso unverhältnismäßig angesehen wie die nachträgliche Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der L 597 neu. Durch das ergänzende Gutachten wird bestätigt, dass passive Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind. Für den max. vorhandenen Lärmpegelbereich III sind zum Erreichen eines ausreichenden passiven Schallschutzes in der Regel schon die für den Wärmeschutz heute erforderlichen Fenster ausreichend.

---

<sup>1</sup> Freizeitlärm: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohnen und Freizeit“; KREBS+KIEFER FRITZ AG; Darmstadt; 2020

<sup>2</sup> Verkehrslärm neue Neckarbrücke: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohnen und Freizeit Neckarhausen Nord“; KOEHLER & L EUTWEIN; Karlsruhe; 2019

Mit Tempo 30 im ganzen Plangebiet und in der Rudolf-Diesel-Straße bis zum westlichen Ende der Wohnbebauung werden auch die im Gutachten für Tempo 50 in der Rudolf-Diesel-Straße ermittelten Immissionskonflikte entschärft.

#### 4.5 Emissionen/ Immissionen - Seveso III

Nördlich des Neckars liegen im Industriegebiet von Ladenburg zwei Störfallbetriebe.<sup>3</sup> Bei „Konsultationsabständen“ von 200 m (Calvatis GmbH) bzw. 500 m (BK Giuliani GmbH) hätte aufgrund der größeren Abstände zum Baugebiet das Regierungspräsidium Karlsruhe als für die Störfall-Verordnung und Störfallbetriebe zuständige Fachbehörde gemäß Rundschreiben vom 12.12.2018 zwar nicht zwingend beteiligt werden müssen, aber aufgrund der Nachbarschaft und der Bedeutung für die Anwendung des § 13a/b BauGB erfolgte dennoch eine Beteiligung.

Da zum Zeitpunkt der Beteiligung dem zuständigen Fachreferat neu gewonnene störfallrechtliche Erkenntnisse vorlagen, wurde empfohlen, ein Gutachten erstellen zu lassen, um anhand der konkreten Verhältnisse vor Ort einen angemessenen Sicherheitsabstand zu ermitteln. Dies ist erfolgt und das geplante Wohngebiet liegt in einem ausreichenden Abstand.<sup>4</sup>

#### 4.6 Hochwasserschutz

Das Baugebiet liegt hinter dem Neckardamm, für den die Dammschutzverordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 12. Mai 1993 gilt.

Am Dammfuß anschließend ist der 4 m breite Dammschutzstreifen (§ 6 der Dammschutzverordnung) mit seinen Verboten (§ 5 der Dammschutzverordnung) zu beachten. U.a. sind Baumpflanzungen in diesem Bereich unzulässig.

Im Anschluss an Dammschutzstreifen ist eine Dammschutzzone von 35 m Breite festgesetzt (§ 7 der Dammschutzverordnung). Innerhalb der Dammschutzzone sind Eingriffe in den Untergrund mit mehr als 0,5 m Tiefe verboten bzw. bedürfen ggf. einer Befreiung von der Dammschutzverordnung. Die Befreiung wurde basierend auf einem Fachgutachten, welches keine Gefährdung der Standsicherheit des Damms durch die Bautätigkeit festgestellt hat<sup>5</sup>, in welchem die Unschädlich beantragt und mit Bescheid vom 17.07.2020 erteilt.

Das gesamte Baugebiet liegt im Bereich der Überflutungsfläche  $HQ_{\text{extrem}}$  (Hochwasserrisikokarte der LUBW) und ist demnach ein überschwemmungsgefährdeter Bereich. Als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (§§74 und 78b WHG) ist dies nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Es ist auf das Erfordernis des angepassten Bauens in diesem Bereich hinzuweisen. Nach § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Baugebieten, die (teilweise) in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b liegen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage

---

<sup>3</sup> Liste der Störfallbetriebe im Regierungsbezirk Karlsruhe; Rundschreiben des RP KA; 12.12.2018

<sup>4</sup> Vorhabenbezogene Beurteilung der Einhaltung des angemessenen Sicherheitsabstandes im Sinne des § 3 Abs. 5c i.V.m. § 50 BImSchG; Müller-BBM GmbH, Karlsruhe, vorab mail 28.05.2020

<sup>5</sup> Stellungnahme zur Standsicherheit des Stauhaltungsdamms in Neckarhausen bei Ausweitung der Bebauung in die Dammschutzzone; Björnsen Beratende Ingenieure GmbH; Darmstadt; 2020

nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

#### 4.7 Landschaftsschutzgebiet

Lediglich die externe Ausgleichsfläche (Flst.Nr. 347) liegt im LSG „Unterer Neckar: Südöstlich der Ilvesheimer Schlinge“.

#### 4.8 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a und b BauGB

- Da es sich bei dem Vorhaben um die „Wiedernutzbarmachung“ der frei gewordenen Sport- und Freizeitflächen handelt (deren Verlagerung ist Voraussetzung für die Realisierung), ist die Planungsintention im Sinne des § 13a BauGB erfüllt.
- Da der östliche Teil des Plangebietes innerhalb des Siedlungskörpers liegt und auf 3 Seiten von Wohnbebauung umgeben ist (**Abbildung 5**), ist auch die Innenentwicklung als Voraussetzung für den § 13a BauGB für diesen Teilbereich unstrittig.
- Da die nach GRZ bebaubare Fläche selbst für den gesamten Geltungsbereich mit 16.006 m<sup>2</sup> noch unter den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> liegt (s. **Abbildung 6**), ist auch die Flächenvorgabe als Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt.

Die Überschreitungsmöglichkeiten bei der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben gemäß Rechtslage bei der Beurteilung unberücksichtigt, da sie ebenso wie das mögliche Unterschreiten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht quantifizierbar sind. Letztendlich verbleibt bei 16.006 m<sup>2</sup> bis zur gesetzlichen Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> aber ohnehin noch ein ausreichender Puffer. Dies umso eher als die Bestandsgebäude des TVN und des MGV noch abgezogen werden könnten.

Die Anwendung des § 13a auf den gesamten Geltungsbereich scheitert allerdings daran, dass nach aktueller Rechtsprechung die Einstufung als Innenentwicklungsfläche nicht für den gesamten Geltungsbereich erfüllt ist. Die Teilfläche, die nicht auf 3 Seiten von Bebauung umgeben ist, wird nach aktueller Rechtsprechung (BVerwG Urteil v. 04.11.2015) zumindest im Kontext des § 13a BauGB nicht als Innenbereich eingestuft. In **Abbildung 5** ist die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich unter Berücksichtigung der geplanten Bauflächen dargestellt.

Da nur der Südostteil als Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB auch im beschleunigten/ vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB entwickelt werden darf, war zu prüfen, ob der Westteil ergänzend im Sinne des § 13b BauGB im beschleunigten/ vereinfachten Verfahren entwickelt werden darf.

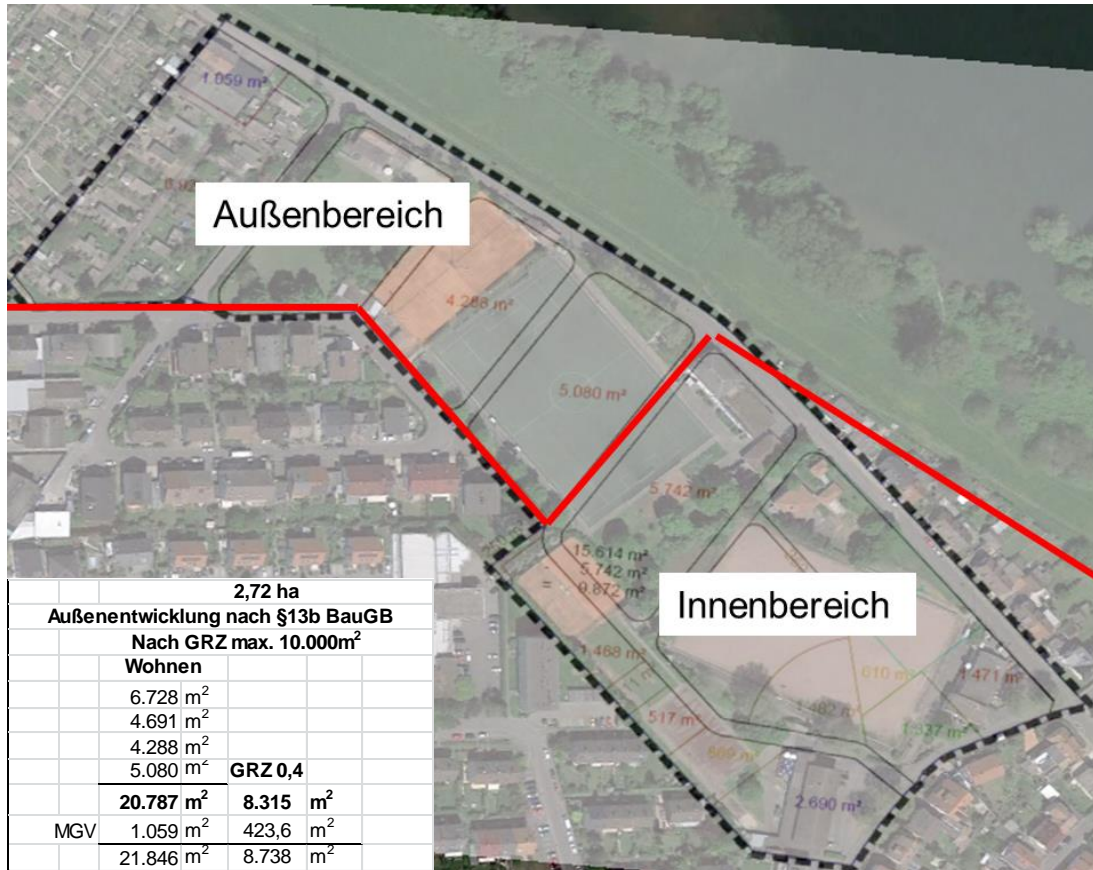


Abbildung 5: Innen- und Außenbereich sowie Netto-Bauflächen der Außenentwicklung (§13b)

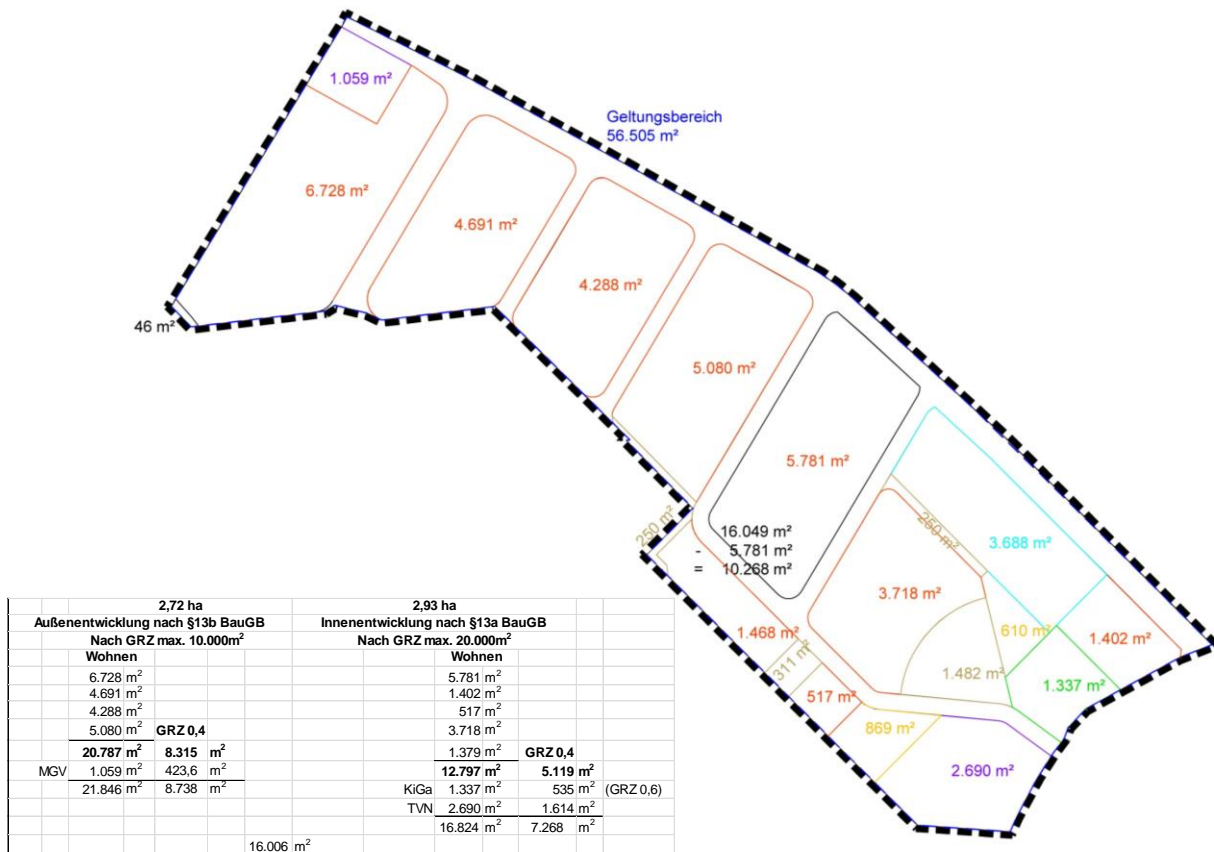


Abbildung 6: Die nach GRZ maximal bebaubare Fläche im gesamten Geltungsbereich

Da, wie oben schon dargelegt, die nach GRZ bebaubare Fläche für den gesamten Geltungsbereich mit 16.006 m<sup>2</sup> noch unter den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> liegt, findet keine unzulässige Kumulation statt.

Im Westteil, der eine Außenbereichsentwicklung darstellt, sind die Voraussetzung des § 13b BauGB erfüllt, da die nach GRZ bebaubare Fläche mit 8.315 m<sup>2</sup> (mit MGV Bestand 8.738m<sup>2</sup>) unter der in § 13 b BauGB vorgegebenen Grenze von 10.000 m<sup>2</sup> bleibt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und auch gemäß § 13b BauGB, der auf das Verfahren nach § 13a verweist, kann der Bebauungsplan „Wohnen und Freizeit Neckarhausen Nord“ in Teilen als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und, da die Flächenvorgaben des §13 a und b eingehalten werden, ergänzend auch unter „Einbeziehung von Außenbereichsflächen“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

#### **4.9 Die Umweltbelange**

Ein Verfahren nach § 13a und b 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. Auch wenn Maßnahmen erforderlich wären, um Störfälle in zu nahe gelegenen Störfallbetrieben zu vermeiden oder deren Auswirkungen zu begrenzen wäre Verfahren nach § 13a und b unzulässige. Dies alles trifft im vorliegenden Fall aber nicht zu.

Im Verfahren nach § 13 a und b BauGB entfällt die Umweltprüfung mit der Eingriffsregelung. Gleichwohl sind für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auch die Umweltbelange ausreichend aufzubereiten.

##### **4.9.1 Ausreichend Abstand zu Störfallbetrieben**

Nördlich des Neckars liegen im Industriegebiet von Ladenburg zwei Störfallbetriebe.<sup>6</sup> Bei „Konsultationsabständen“ von 200 m (Calvatis GmbH) bzw. 500 m (BK Giuliani GmbH) hätte aufgrund der größeren Abstände zum Baugebiet das Regierungspräsidium Karlsruhe als für die Störfall-Verordnung und Störfallbetriebe zuständige Fachbehörde gemäß Rundschreiben vom 12.12.2018 zwar nicht zwingend beteiligt werden müssen, aber aufgrund der Nachbarschaft und der Bedeutung für die Anwendung des § 13a/b BauGB erfolgte dennoch eine Beteiligung.

Da zum Zeitpunkt der Beteiligung dem zuständigen Fachreferat neu gewonnene störfallrechtliche Erkenntnisse vorlagen, wurde empfohlen, ein Gutachten erstellen zu lassen, um anhand der konkreten Verhältnisse vor Ort einen angemessenen Sicherheitsabstand zu ermitteln. Dies ist erfolgt und das geplante Wohngebiet liegt in einem ausreichenden Abstand.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Liste der Störfallbetriebe im Regierungsbezirk Karlsruhe; Rundschreiben des RP KA; 12.12.2018

<sup>7</sup> Vorhabenbezogene Beurteilung der Einhaltung des angemessenen Sicherheitsabstandes im Sinne des § 3 Abs. 5c i.V.m. § 50 BImSchG; Müller-BBM GmbH, Karlsruhe, 2020



#### 4.9.2 Keine UVP Pflicht, keine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten und NSG

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) und seiner Anlage 1 Nr. 18 ist die Planung eines Wohngebietes von ca. 5,5 ha nicht UVP-pflichtig.

Jenseits der nördlichen Bebauung bzw. der Neckarstraße liegt zwar benachbart das FFH Gebiet 6517-341 „Unterer Neckar Heidelberg - Mannheim“ (s. Abbildung 7).

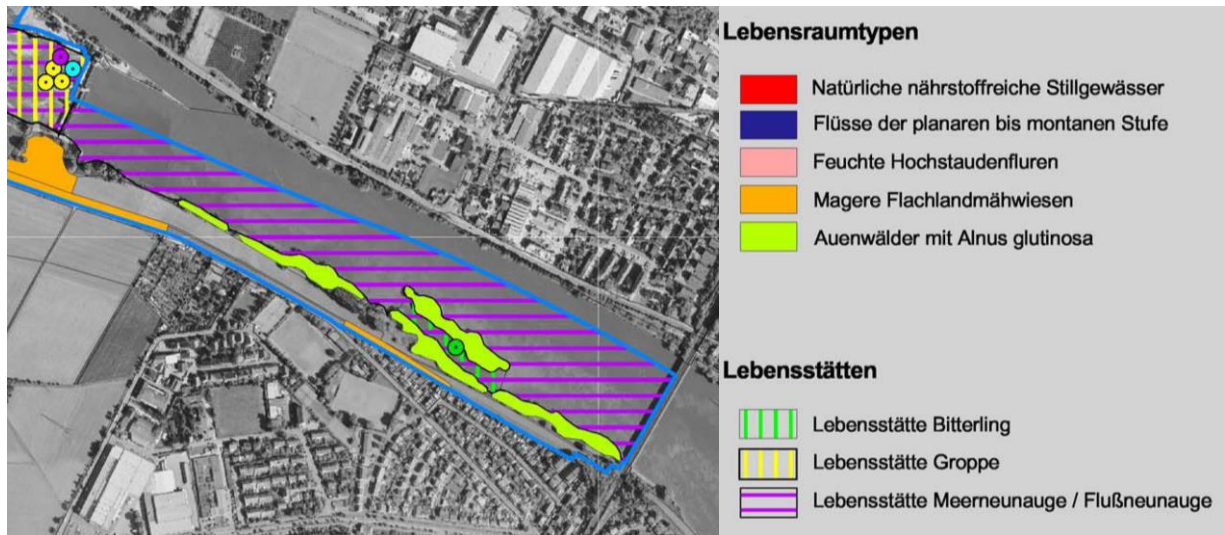


Abbildung 7: Bestandsplan des Managementplans (LUBW)

Im FFH Gebiet liegen die geschützten Lebensraumtypen 3150, Natürliche nährstoffreiche Seen, 3260 Fließgewässer mit flutender Wasservegetation, 3270 Schlammige Flusssufer mit Pioniervegetation, 6430 Feuchte Hochstaudenfluren, 6510 Magere Flachland-Mähwiesen sowie 91E0 Auenwälder mit Erle, Esche und Weide aber von diesen Lebensraumtypen ist in Nachbarschaft zum Vorhaben lediglich ein schmaler Auwaldstreifen am Neckarufer vorhanden. Dessen (indirekte) Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist ausgeschlossen.

Auch die im Managementplan des FFH-Gebietes benannten Erhaltungs- und Entwicklungsziele dieses Schutzgebietes werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da weder der Erhalt des Auwaldstreifens noch die angestrebte Entwicklung der derzeitigen Wirtschaftswiesen nördlich der Neckarstraße zu einer mageren Flachland Mähwiesen beeinflusst werden.

Dass das FFH-Gebiet an dieser Stelle weitgehend deckungsgleich ist mit dem Naturschutzgebiet „Unter Neckar Altneckarschleife Neckarplatten“ (NSG 2.100), ist gemäß § 13 Abs. Nr. 2 BauGB für die Anwendbarkeit des § 13a und b nicht relevant.

Ohnehin wird durch das Vorhaben der Schutzzweck des NSG nicht beeinträchtigt. Schutzzweck des NSG ist gemäß Rechtsverordnung (zusammen mit weiteren NSGs entlang des Neckars)

1. die Erhaltung des Unterlaufs des Neckars und seiner Flußufersäume, Auen und Vorländer, insbesondere der noch ursprünglich geformten, naturnahen, nicht schiffbaren Flußabschnitte mit Wildflußcharakter;
2. die Erhaltung und Förderung der verschiedenen für die Flußlandschaft am unteren Neckar typischen und teilweise zunehmend gefährdeten Pflanzengesellschaften, deren Vegetationsmosaik der standörtlichen Vielfalt entspricht;

3. die Erhaltung und Förderung einer autotypischen Fauna, insbesondere europäischer Vogelarten, die vielfach gefährdet und teilweise vom Aussterben bedroht sind;
4. die Sicherung des räumlich engen Verbundes von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, die insbesondere für wandernde Tierarten als Brut-, Rast-, Nahrungs- und Überwinterungsgebiet von lebenswichtiger Bedeutung sind;
5. im Naturschutzgebiet "Maulbeerinsel" die Sicherung des Restbestandes einer zu Beginn des 19. Jahrhunderts zur Wiederbelebung der Seidenraupenzucht angelegten Pflanzung des Weißen Maulbeerbaumes (*Morus alba*).

Aufgrund der aktuellen Nutzung des Plangebietes als Sport- und Freizeitareal sowie der klaren Abgrenzung durch Neckardamm und Neckarstraße bestehen auch keine relevanten Wechselwirkungen.

#### 4.9.3 Arten- und Biotopschutz

In Abbildung 8 ist die Bestandssituation im Plangebiet dargestellt. Als Sportfläche bzw. zwischen den Sport- und Freizeitflächen sind noch rund 1,4 ha Grünflächen erhalten.



Abbildung 8: Bestandsplan Biotoptypen

Durch die Hausgärten sowie die Spielplätze und das überwiegend unterirdische Pumpwerk wird sich der Grünanteil im Plangebiet von jetzt 1,4 ha geringfügig auf 1,7 ha erhöhen.

Hinzu kommen Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer der Geschosswohnungsbauten in WA 1 und WA 1<sub>Platz</sub>, die extensiv zu begrünen sind (rein rechnerisch bei GRZ 0,4 nochmals rund 6.700 m<sup>2</sup>).

Qualitativ werden die neuen Grünflächen mindestens eine vergleichbare ökologische Funktion und Wertigkeit haben wie der Bestand.

Im Bestand sind derzeit um die 80 Bäume aller Größen vorhanden (s. Bestandsplan Abbildung 8). Die markantesten (größten) Bäume im Plangebiet sind jedoch wenig wertvolle, nicht standortheimische Platanen dazu einige Fichten und Ziergehölzen. Aber es finden sich auch Birken, Pappeln, Kastanien, Nußbäume, Kirschbäume, Eschen und Ahorn.

In den künftigen Gärten sind mindestens 30% der Fläche naturnah mit standortheimischen Gehölzen anzulegen. Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken und der Fläche für das Pumpwerk ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei ca. 35.000 m<sup>2</sup> neuen Baugrundstücken sind demnach darin ca. 140 Bäume zu pflanzen. Zusätzlich sind im Straßenraum 23 Bäume geplant.

In der Summe wird sich in Bezug auf die ökologische Funktion und Wertigkeit der jetzigen Grünflächen durch den künftig etwas höheren Grünflächenanteil, die festgesetzten Pflanzbindungen für standortheimische Bäume und Gehölze sowie die extensive Dachbegrünung keine Verschlechterung im Plangebiet ergeben. Anders als in einem normalen (Wohn-) Baugebiet konnten aufgrund der Sondersituation des Areals Besonderheiten im Arteninventar nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP<sup>8</sup>) dokumentiert, dass neben den üblichen siedlungsangepassten (synanthropen) Arten, zu denen auch im Gebiet jagende Fledermäuse gehören, an den Betonformsteinen der Tribünen des Viktoria Platzes auch Mauereidechsen vorkommen.

Der Wegfall der Grünflächen und der Gebäude und Schuppen ist für die Mehrzahl der Arten unproblematisch. Sie haben als siedlungsangepasste Arten in der Nachbarschaft und auch in den späteren Gärten, unterstützt durch die im Vorfeld anzubringenden Nisthilfen und Fledermausbretter, ausreichend Flächen gleicher ökologischer Funktion zur Verfügung. Nur für die Mauereidechse und den Haussperling besteht das Erfordernis, für den Verlust an Brut- bzw. Fortpflanzungsstätten in Kombination mit den erforderlichen Nahrungs- und Ruhe bzw. Überwinterungsstätten bereits vor Entwicklung der neuen Grünflächen und Gärten Ausweichmöglichkeiten zu schaffen.

Mit rund 3.600m<sup>2</sup> ist die geplante Versorgungsfläche mit altem und neuem Pumpwerk (s. Abbildung 6) ausreichend groß, um durch eine entsprechende Gestaltung Ersatz für die Betonformsteine der Tribünen zu bieten und den Verbleib der Mauereidechsen im Plangebiet sicherzustellen.

---

<sup>8</sup> saP Bebauungsplan „Wohnen und Freizeit Neckarhausen Nord“; Institut für Faunistik; 69253 Heiligkreuzsteinach; 2018

Durch die Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung ist sichergestellt, dass vor und während der Baumaßnahmen geeignete Ausweichquartiere vorhanden sind, eine rechtzeitige Vergrämung von den Bauflächen dorthin erfolgt, eine Rückkehr verhindert wird und letztendlich die Besiedelung der neuen Flächen zum Verbleib im Plangebiet erfolgt.

Für den Verlust von ca. 1,4 ha an Nahrungshabitaten für heimische Vogelarten innerhalb des Plangebiets wird insbesondere für den Haussperling aber damit auch für andere Vogelarten vor Baubeginn im räumlichen Zusammenhang auf dem ca. 1,33 ha großen Flurstück 347 im Gewinn Hanfstücke gemäß saP eine 10.000 m<sup>2</sup> große Blühbrache hergestellt.

Wird seitens der ökologischen Baubegleitung im Zuge der Baumaßnahme festgestellt, dass der angestrebte Verbleib der Mauereidechsen im Plangebiet im Bereich des alten und später auch des neuen Pumpwerks nicht realisierbar ist, erfolgt eine Umsiedlung auf die externe Ausgleichsfläche und werden hierzu dann innerhalb der 10.000 m<sup>2</sup> großen Blühbrache 1.000 m<sup>2</sup> als Habitat für die Mauereidechse wie folgt angelegt und dauerhaft unterhalten:

- 15-20 % Sträucher
- 5-10 % Brachflächen (Stauden, Altgras)
- 15-20 % dichtere Ruderalvegetation
- 15-20 % lückige Ruderalvegetation auf grabbarem Substrat
- 5-10 % Sonnenplätze, Eiablageplätze und Winterquartiere (Steinriegel, Sandlinsen, Totholzhaufen etc.)

Maßgeblich sind die Herstellungs- und Erhaltungspflegemaßnahmenbeschreibungen der saP, Büro IFF; 2018.

#### **4.9.4 Fläche**

Als zu berücksichtigender Belang des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB gelten seit kurzem auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Schon vorher galt bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

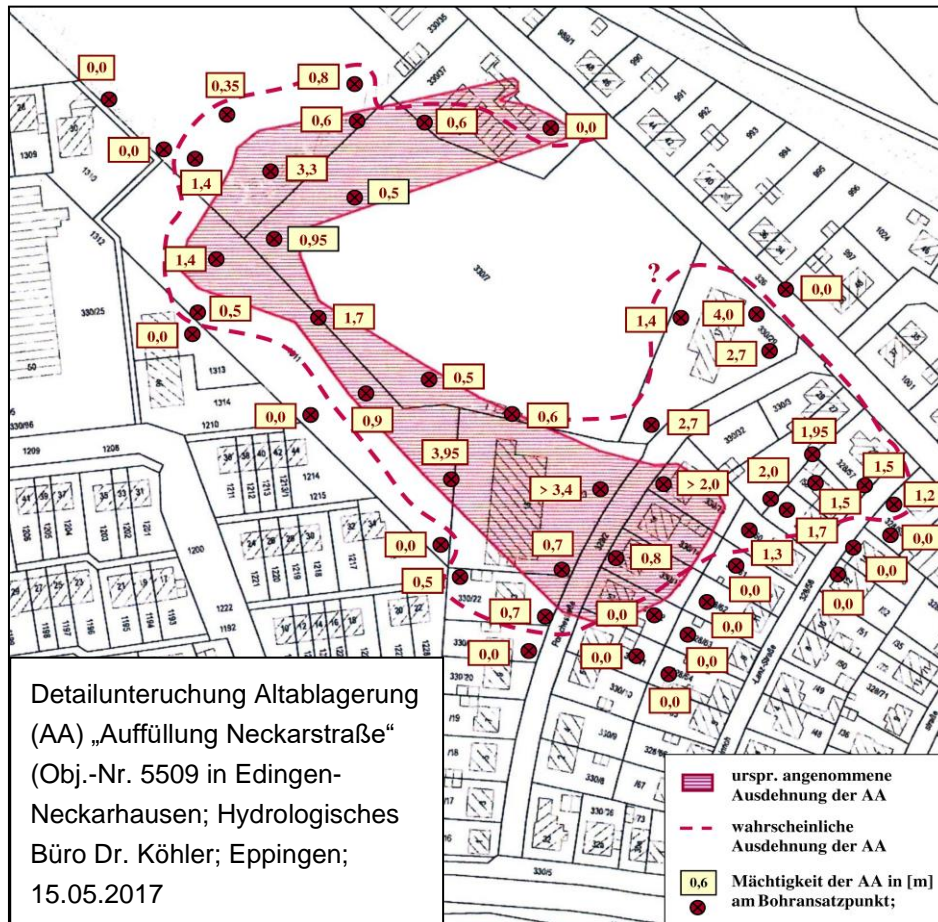
Die nach Verlagerung/ Konzentrierung der Vereinsnutzungen geplante Innentwicklung als Wiedernutzbarmachung der Vereinsflächen auch unter Beseitigung einer Altablagerung entspricht den Vorgaben des BauGB.

#### **4.9.5 Wasserhaushalt/ Boden/ Altlasten**

Da eine dezentrale Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Regenwassers festgesetzt wird und Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer der Geschosswohnungsbauten in WA 1 und WA 1<sub>Platz</sub> extensiv zu begrünen sind, bleiben trotz eines mehr Gebäuden die Verhältnisse bei den Schutzgütern Boden und Wasserhaushalt weitgehend unverändert.

Im Hinblick auf die im Zuge der Baumaßnahmen erforderliche Beseitigung der Altablagerungen ist von einer Verbesserung auszugehen. Im Plangebiet ist die Altablagerung (AA)

Obj.Nr. 5509 „Auffüllung Neckarstraße“ bekannt und dokumentiert (s. Abbildung 9). Die Alt-ablagerung umfasst letztendlich alle höher gelegenen (aufgefüllten) Bereiche um den Sportplatz der Viktoria.



**Abbildung 9: Lage und Ausdehnung der Altablagerung (AA)**

Die seitens der Gemeinde veranlassten und in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ergänzten gutachterlichen Untersuchungen (Büro Köhler, Eppingen; 2013, 2015 und 2017) bestätigten die Auffüllung dort. Sie besteht zwar überwiegend aus Neckarkies, etwas Sandsteinbruchstücke sowie Fremdbeimengungen aus Ziegel- und Glasbruch aber auch aus Bauschutt und Metall. In einigen Proben war der Arsengehalt sehr hoch, so dass mehrfach auch Grundwasserbeprobungen zur Analyse des Schadstoffeintrags erfolgten. Im Ergebnis wurde keine umweltrelevante Mobilisierung festgestellt und kein Handlungsbedarf in Bezug auf die Wirkungspfade Boden- Mensch und Boden-Grundwasser gesehen. Noch bleiben aber Unsicherheiten in Bezug auf die Resorptionsverfügbarkeit. Daher empfiehlt die Bewertungskommission Altlasten für den Rhein-Neckar-Kreis vor und für die angestrebte Wohnnutzung mit Kinderspielplätzen den Auffüllungs- bzw. Ablagerungskörper (s. Abbildung 9) vollständig zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen<sup>9</sup>. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in dem als Altablagerungsfläche gekennzeichneten Bereich vor einer Verfüllung und Bebauung im Rahmen der Erschließung durch Bodenaustausch die Verträglichkeit mit

<sup>9</sup> Schreiben der unteren Bodenschutzbehörde vom 25.01.2018

der festgesetzten Nutzung sicher zu stellen und fachgutachterlich nachzuweisen ist. Damit wird die Altablagerungsfläche ohne Einschränkungen nutzbar gemacht.

#### **4.9.6 Klima/ Luft**

Hinsichtlich Klima/ Luft ist nach den gesetzlichen Vorgaben für energieeffiziente Gebäude und aufgrund des gegenüber dem Bestand etwas höheren Grünanteils (inklusive der Dachbegrünung) keine Verschlechterung zu erwarten. Eine klimatische Ausgleichsfunktion hat das Areal mit den Sportplätzen nicht. Eine Barrierewirkung der künftigen Bebauung für den Siedlungsbestand scheidet aus, da die planfestgestellte Neckarbrückenauffahrt im Westen bereits eine Barriere in der Hauptwindrichtung darstellt und der Neckardamm das Einfließen von Kaltluft verhindert.

#### **4.9.7 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften hat als eigenständiger Wert Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden. Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert sind hier zu sichern. Das innerörtlich gelegene Plangebiet kann aber nicht in diesem Sinne als freie Landschaft eingestuft und beurteilt werden.

Unabhängig von der vereinsbezogenen Sport- und Freizeitfunktion, die verlagert werden soll, spielt das weitgehend eingezäunte und daher nicht frei zugängliche Plangebiet für die allgemeine Naherholung keine nennenswerte Rolle.

Bezüglich des Ortsbildes muss berücksichtigt werden, dass die im Westen planfestgestellte neue Neckarbrücke das Landschaftsbild prägen wird. Gleichzeitig wird der Blick von Westen auf Neckarhausen durch die Brücke mit ihren Auffahrten eingeschränkt sein. Die Kleingartenanlage als dem Ortsrand vorgelagerter Übergang bleibt zudem erhalten. Unabhängig davon ist durch die geplante Wohnbebauung in Nachbarschaft zur gewerblichen Bebauung am westlichen Ortsrand und zum Geschosswohnungsbau im Süden keine negative Überprägung des Ortsbildes zu erwarten. Aus Norden betrachtet wird die künftige Bebauung in großen Teilen durch den Hochwasserdamm abgedeckt, so dass die Baukörper nicht vollständig einsehbar sind. Im Osten liegt die künftige Bebauung ohnehin innerhalb des Siedlungskörpers.

#### **4.9.8 Wechselwirkungen**

Folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen.
- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Die Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben für sie als (Teil-)Lebensraum Bedeutung.
- Alle offenen Grünflächen mindern kleinklimatisch die innerstädtische Erwärmung.

Dies wurde bei den einzelnen Schutzgütern und deren Beurteilung dargelegt.

## 5 Planungsinhalte des Bebauungsplans

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Dem Verlust des jetzigen Bestands samt Beseitigung vorhandener Konflikte sind in der Abwägung die Planungsziele gegenüberzustellen.

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Das gewählte städtebauliche Konzept (s. Abbildung 10) resultiert aus folgenden Anforderungen:

- Der Flächentausch der Vereine ist Voraussetzung für die Realisierung. Die Vereinsgebäude sollen aber auch bei der Realisierung der Wohnnutzung noch für eine Übergangszeit erhalten werden können. Die Erschließungsachsen und Baufenster wurden entsprechend angelegt.
- Da alle Grundstücke im Eigentum der Gemeinde liegen, kann sie das, was Bedarf ist (u.a. sozialer, bezahlbarer Wohnraum) oder was sie fördern möchte (z.B. Mehrgenerationenhäuser) bei der konkreten Vergabe in den Kaufverträgen regeln. Der Bebauungsplan soll entsprechende Gestaltungsspielräume eröffnen und sie nicht durch zu detaillierte Festsetzungen einschränken. Es soll eine Vielfalt an Gebäuden und Nutzungsformen möglich sein.
- Die bestehende Kleingartenanlage westlich des Plangebiets markiert den Übergang zur freien Landschaft.
- Der „Kleintierhofsaal“ im Gebäude des Männergesangsvereins (MGV) wird weiterhin genutzt und das Gebäude soll erhalten bleiben.
- Die Halle des Turnvereins Neckarhausen (TVN) bleibt erhalten und eine Erweiterungsmöglichkeit ist vorzusehen.
- Für den zwingend erforderlichen Ersatzneubau des bestehenden Pumpwerks ist eine Erweiterungsfläche am bestehenden Pumpwerk bereitzustellen.
- Es soll keine Abschottung zum Bestand erfolgen. Ziel ist eine städtebauliche Verzahnung. Daher erfolgt die Verbindung der Erschließungsstraßen von Nord nach Süd, auch um kurze Fußwege aus dem Bestand zum Neckar zu ermöglichen.
- Es soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden, in dem nicht störende Betriebe entsprechend der Baunutzungsverordnung bereits zugelassen sind und weitere ggf. ausnahmsweise zugelassen sein sollen. Die Ansiedlung von Nahversorgern, Bäckern, Kiosk, Dienstleistungen, Ärztehaus, Bankautomat etc. soll durch einen „Quartiersplatz“ gefördert und gesteuert werden. Als künftiges „Zentrum“ soll er auch Begegnungen und Erholung ermöglichen (z.B. durch Café, assoziierte Grünfläche/ Spielplatz/ Hundewiese, „Dorflinde“). Da auch der Bestand hiervon profitieren soll, wurde ein Standort in Nachbarschaft zur Halle des TVN bzw. an der Porschestraße gewählt.
- Ein Kindergarten muss vorgesehen werden, da der Kindergarten St. Andreas mittelfristig durch einen Neubau ersetzt werden muss. Auch wenn ein Kindergarten immer eingezäunt sein muss, soll ein öffentlicher Spielplatz benachbart sein. Da für den „Bring- und Abholverkehr“ eine gute Verkehrsanbindung gewährleistet sein muss, wurde der Stand-

ort an der Porschestraße gewählt. Dies auch, weil in Nachbarschaft zur Halle des TVN die (zeitversetzte) Doppelnutzung der für beide Nutzungen erforderlichen Parkplätze möglich ist. Dies gilt auch für mögliche Geschäfte am „Quartiersplatz“, so dass auch dieser hier eingeplant ist.

- Bei der Nachnutzung des Sportplatzes der Viktoria ist eine Verfüllung bis in etwa auf das Niveau der Neckarstraße vorgesehen.



**Abbildung 10: Bestand im Luftbild überlagert mit geplantem städtebaulichem Konzept**

Beispielhaft kann aufgezeigt werden (s. Abbildung 11), was im Rahmen der Festsetzungen nach vollständiger Bebauung ein mögliches Endergebnis sein könnte und welche Bandbreite der Umsetzungsmöglichkeiten und damit auch der Wohneinheiten innerhalb der Festsetzungen möglich ist.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für alle weiteren und nachfolgenden Konkretisierungen. Im vorliegenden Fall kann die Gemeinde die Ausgestaltung der Vorgaben im Bebauungsplan durch die Bauherren nochmals beeinflussen, da sie alle Grundstücke besitzt. Im Rahmen der Kaufverträge will die Gemeinde ggf. durch vorgeschaltete Wettbewerbe ihre Steuerungsmöglichkeiten nutzen. Dabei wird auch eine frühzeitige Einbindung des Nachbarschaftsverbands erfolgen.





Abbildung 11: Beispielhaft eine mögliche Umsetzung mit den dabei möglichen Wohneinheiten

## 5.2 Erschließung

Das Gebiet kann an das vorhandene Verkehrsnetz angeschlossen werden. Die geplanten Wohnstraßen schließen an die Neckarstraße, Porschestraße sowie Rudolf-Diesel-Straße an. Als Haupterschließungsstraßen werden die Neckarstraße und die Rudolf-Diesel-Straße im Bereich des Neubaugebietes mit beidseitigem Gehweg und einer für einen möglichen Busverkehr geeigneten Fahrbahnbreite von 5,50 m ausgebaut.

### Neckarstraße

Der Straßenquerschnitt ab der Porschestraße parallel zum Pumpwerk beträgt 11,00 m, da auf der Nordseite und der Südseite ein Gehweg vorgesehen ist und zusätzlich auf der Südseite Längsparkplätze mit Baumstandorten angeordnet werden. Westlich des Pumpwerks entfallen aufgrund der erforderlichen Grundstückszufahrten /-Parkplätze die Längs Parker. Der Straßenquerschnitt beträgt 9,00 m. Ab dort, wo der nördliche Gehweg auf den Neckardamm hochführt, werden auf der Nordseite Längs Parker angeordnet. Der Straßenquerschnitt beträgt dann 9,50 m.

### Rudolf-Diesel-Straße

Der Straßenquerschnitt der Rudolf-Diesel-Straße beträgt mit beidseitigem Gehweg und Längsparkern mit Baumstandorten auf der Westseite 11,25 m. Zur Sicherheit wird 20 m vor

der Einmündung in die Neckarstraße auf die Längsparker verzichtet, nur ein Grünstreifen angelegt und die Fahrbahn bis auf 6 m verbreitert.

### **Wohnstraßen**

Um alle Medien unterzubringen und zudem Baumstandorte, Längsparker für Besucher und ggf. mal einen Fahrgassenversatz vorsehen zu können, beträgt der Straßenquerschnitt 7,50 m. Angestrebt wird Zone 30. Dies ist aber ebenso wenig Regelungsinhalt eines Bebauungsplans wie die Entscheidung für verkehrsberuhigte Bereiche mit Mischverkehrsfläche. Die festgesetzten Straßenquerschnitte können in der nachfolgenden Erschließungsplanung wunschgemäß ausgestaltet werden.

### **Stellplätze**

Die notwendigen Stellplätze der zukünftigen Bewohner sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Die Stellplatzverpflichtung wird durch Vorgabe der Gemeinde Edingen-Neckarhausen auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

In Quartieren für den Geschosswohnungsbau **WA 1<sub>Platz</sub>** und **WA 1** sind mit Ausnahme von Behindertenparkplätzen alle gemäß kommunaler Stellplatzverordnung nachzuweisenden Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage zulässig, wenn für das Gebäude mit seinen WE mehr als 8 Stellplätze nachzuweisen sind.

### **Kanal, Wasser, Strom, Medien**

In den genannten Straßen liegen bereits alle Medien, Strom sowie die Kanäle und Leitungen zur Ver- und Entsorgung. Über die neuen Erschließungsstraßen werden diese in das Gebiet geführt.

Das Regenwasser der Baugrundstücke soll dezentral zurückgehalten und auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht oder als Brauchwasser genutzt werden. (Brauchwasser-) Zisternen müssen einen Notüberlauf erhalten, der zu einer Versickerungsanlage auf dem jeweiligen Baugrundstück führt.

Der zuletzt im Jahr 2011 angefertigte Schmutzfrachtnachweis bescheinigte der Kläranlage des AV „Unterer Neckar“ ausreichende Kapazitäten zur Behandlung des anfallenden Mischwassers. Aus der aktuellen Überarbeitung des Nachweises ergibt sich ein um rd. 30 Prozent besseres Ergebnis gegenüber der Berechnung aus dem Jahr 2011, sodass die damals getroffene Aussage hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Kläranlage unverändert bestehen bleibt. Eine Zufuhr der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer zum Hebewerk 1/10 ist grundsätzlich möglich. Die zusätzliche Mischwassermenge wird dann über das Hebewerk in den abführenden Kanal DN 800 gehoben und über diesen der Kläranlage zugeführt. Um den abführenden Kanal DN 800 hinter dem Hebewerk hydraulisch nicht zu überlasten, sollten zusätzliche Mischwassermengen hinter dem Hebewerk erst im Bereich der Kanalaufweitung auf das Maß DN 1200 erfolgen.

### 5.3 Planungsrechtlichen Festsetzungen und deren Begründung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

#### A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

##### A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

*In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1<sub>Platz</sub>** sowie **WA 1 – WA 3** sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.*

*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.*

Ein Reines Wohngebiet wäre aufgrund der hohen Schutzbedürftigkeit und der eingeschränkten Nutzungsmischung nicht zielführend. Durch ein allgemeines Wohngebiet können Konflikte mit der bestehenden Wohnnutzung ausgeschlossen und gewünschte Dienstleistungen zugelassen werden. Solange einzelne Sport- und Freizeitnutzungen noch im Plangebiet verbleiben, muss die bauliche Entwicklung hierauf Rücksicht nehmen, da neue Lärmkonflikte zu vermeiden sind.

#### A.2 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

##### A.2.1 Fläche für Sport und Spielanlagen 1 (SA)

*Auf der Fläche **SA** sind eine Sporthalle mit notwendiger Infrastruktur und angeschlossenen Gastronomiebetrieb einschließlich Betriebswohnung (1 WE) sowie Spielanlagen zulässig. Das Gebäude des TVN hat Bestandsschutz.*

Der Standort des TVN soll gesichert und durch die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten auch zukunftsfähig gemacht werden. Die Wohnnutzung ist zweckgebunden und begrenzt.

##### A.2.2 Gemeinbedarfsfläche 1 (GB 1)

*Auf der **GB 1** für soziale Zwecke ist ein Kindergarten mit angeschlossener Hausmeisterwohnung (1 WE) zulässig.*

Schon aus dem Bestand heraus erwächst der Bedarf einer neuen Einrichtung und mit dem geplanten Zuwachs ist er unabdingbar. Die Wohnnutzung ist zweckgebunden und begrenzt.

##### A.2.3 Gemeinbedarfsfläche 2 (GB 2)

*Auf der **GB 2** für kulturelle Zwecke ist ein Versammlungsgebäude für Bürger und Vereine einschließlich notwendiger Infrastruktur und angeschlossenen Gastronomiebetrieb einschließlich Betriebswohnung (1 WE) zulässig. Das Gebäude des Männergesangsvereins hat Bestandsschutz.*

Das Gebäude für den MGV und dessen Nutzung soll dort dauerhaft gesichert werden. Die Wohnnutzung ist zweckgebunden und begrenzt.

### **A.3 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 – 19 und 21a Abs. 2 BauNVO)

#### **A.3.1 Grundflächenzahl**

Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf in **WA 1<sub>Platz</sub>** sowie **WA 1 – WA 3** durch Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu GRZ 0,6 überschritten werden.

Für die Fläche **SA** wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsflächen **GB 1** und **GB 2** wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die GRZ bis zu GRZ 0,6 überschritten werden.

Um eine aufgelockerte Bebauung sicher zu stellen, ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ für den Hochbau nicht gewollt. Lediglich die Sporthalle des TVN kann ggf. erweitert werden.

#### **A.3.2 Zahl der Vollgeschosse**

Im **WA 1** und **WA 1<sub>Platz</sub>** sind mindesten 3 Vollgeschosse zu errichten. Sie dürfen maximal um ein Staffelgeschoss ergänzt werden. Das Staffelgeschoss muss an 4 Seiten, bei Laubenganghäusern an 3 Seiten, zurückspringen. Im Staffelgeschoss ist maximal eine Grundfläche von 75% des darunter liegenden Geschosses zulässig.

Im **GB 2** sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

Im **WA 2** und **WA 3** sowie auf den Flächen **SA** und **GB 1** sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Planungsziel ist es auch Geschosswohnungsbau mit entsprechend günstigeren Preisen/ Mieten zuzulassen. 3 Vollgeschosse mit Satteldach sind in der Umgebung bereits vorhanden. Effizienter bei vergleichbarer Gesamthöhe sind 3 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss, die zudem die festgelegte (i.V.m. A 13.2 und B 1.1) Dachbegrünung ermöglichen. Am Standort des MGV (GB 2) soll aber die jetzige Gesamthöhe nicht überschritten werden, sollte es dort zu einem Abriß und Neubau eines Gemeinbedarfsgebäudes kommen.

Der Geschosswohnungsbau soll einzeilig entlang der Neckarstraße und als Komplex am Westrand etabliert werden. Hier besteht dann Möglichkeit durch Laubenganghäuser auf die geplante neue Brückenauffahrt zu reagieren.

#### **A.3.3 Höhe und Breite der baulichen Anlagen**

Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf die Oberkante der Dacheindeckung des Firstes oder auf das höchste Gebäudeteil (z.B. Attika).

Im **WA 1** und **WA 1<sub>Platz</sub>** ist eine maximale GH von 14 m zulässig.

Im **GB 1** und **GB 2**, der Fläche **SA** sowie im **WA 2** und **WA 3** ist eine maximale GH von 10,50 m zulässig.

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstück in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.

*Durch technische Bauteile und Anlagen wie z.B. Klimaanlage, Aufzugtechnik und Kamine darf die jeweils zulässige maximale Gebäudehöhe auf maximal 30% der Dachfläche um maximal 1,5 m überschritten werden. Für Solaranlagen ist diese Überschreitung auf mehr als 30% der Dachfläche zulässig.*

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird neben der Anzahl der Geschosse noch ein bestimmtes absolutes Maß für die Höhe festgesetzt. Durch Ausnahmen für technisch bedingte kleinere Überschreitungen soll die optimale Nutzung der Gebäude und insbesondere auch von regenerativen Energien ermöglicht werden.

#### **A.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A.4.1 Für **WA 1<sub>Platz</sub>** ist als abweichend (a) Bauweise eine Grenzbebauung zum Quartiersplatz zulässig.

*Für **WA 1 – WA 3** wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.*

*In **WA 1** und **WA 1<sub>Platz</sub>** sind Einzelhäuser (E) und Hausgruppen (H) zulässig.*

*In **WA 2** sind Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.*

*In **WA 3** sind Doppelhäuser (D) und Hausgruppen (H) zulässig.*

A.4.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist (traufständiges Gebäude). Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, dieselbe Gebäudestellung und bei Gebäuden mit Pultdach dieselbe Gebäudeorientierung zur Ausführung kommt.

Insgesamt werden im Plangebiet vielfältige Bauformen ermöglicht. Die Gemeinde möchte aber auch eine städtebauliche Strukturierung erreichen. Zudem bedingen sich Erschließung und Grundstücks- bzw. Quartiergröße wechselseitig, so dass auch hieraus eine Strukturierung erfolgen muss. Der Sondersituation am Quartierplatz soll durch die mögliche Grenzbebauung Rechnung getragen werden. Bei Doppelhäusern sollen Konflikte mit unterschiedlich orientierten Hälften vermieden werden.

#### **A.5 Breite der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestbreite der Grundstücke beträgt 6 m

Durch die Mindestbreite für die Gebäude sollen nicht mehr vertretbare schmale Gebäude verhindert werden.

#### **A.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A.6.1 Garagen (gem. § 12 BauNVO) sowie Carports und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.6.2 Die Größe der Nebenanlagen darf 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt nicht überschreiten.

A.6.3 In **WA 1<sub>Platz</sub>** und **WA 1** sind mit Ausnahme von Behindertenparkplätzen alle gemäß kommunaler Stellplatzverordnung nachzuweisenden Stellplätze ausschließlich in einer

*Tiefgarage zulässig, wenn für das Gebäude mit seinen WE mehr als 8 Stellplätze nachzuweisen sind.*

Die Erschließungsstraßen sollen nicht durch auf die Grenze gesetzte Garagen und Carports optisch verschmälert werden. Soweit im Geschosswohnungsbau entsprechend viele Stellplätze nachzuweisen sind, soll der Verlust an freier Bodenfläche durch Tiefgaragen reduziert werden.

#### **A.7 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)*

*Die Zahl der Wohnungen/ Wohneinheiten (WE) ist in **WA 2** und **WA 3** auf max. 2 WE je Doppelhaushälfte, unechtes Doppelhaus, Einzelhaus oder Hausgruppeneinheit begrenzt.*

Sowohl unter sozialen wie auch unter verkehrlichen Gesichtspunkten soll die Zahl der WE hier begrenzt und damit auch kalkulierbar werden.

#### **A.8 Verkehrsflächen**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

##### **A.8.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

*Für die „Neckarstraße“ und die „Rudolf-Diesel-Straße“ wird als Haupteerschließungsstraßen ein Straßenquerschnitt von 11,00 m bzw. 11,25 m mit beidseitigem Gehweg festgesetzt. Lediglich am Neckardamm entfällt der zusätzliche Gehweg.*

*Für die innere Erschließung der Quartiere werden Wohnstraßen mit einer Breite von 7,50 m und darin integrierten Baumstandorten (nicht lagegenau aber in entsprechender Anzahl gemäß Planzeichnung) zur Untergliederung und Beschattung festgesetzt.*

Um in den Haupteerschließungsstraßen eine künftige Busanbindung nicht auszuschließen, müssen sie eine für den Begegnungsfall Bus-PKW ausreichende Fahrbahnbreite haben. Zusätzlich sind dort Längsparker als öffentliche Stellplätze für Besucher vorgesehen. Zudem bietet der Streifen für die Längsparker zumindest außerhalb des 4m Dammschutzstreifens auch Platz für Baumstandorte. An den Haupteerschließungsstraßen erhöhen beidseitige Gehwege die Verkehrssicherheit. Die konkrete Unterteilung und Gestaltung der Straßenquerschnitte obliegt der späteren Erschließungsplanung. Geschwindigkeitsregelungen sind nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

#### **A.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*

##### **A.9.1 Pumpwerk/ Hebewerk des Abwasserverbands „Unterer Neckar“**

*Für die Errichtung des erforderlichen Ersatzneubaus wird entlang der „Neckarstraße“ eine Erweiterungsfläche für die bestehende Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.*

Dies ist zum einen eine Bestandsübernahme und zum anderen die Berücksichtigung vorliegender erster technischer Überlegungen für den erforderlichen Ersatzneubau.

### **A.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

*Soweit nicht innerhalb öffentlicher Flächen gelegen erhalten die beiden Zuleitungskanäle zum Pumpwerk ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde bzw. des Abwasserverbands „Unterer Neckar“.*

Dies ist eine Notwendigkeit, die aus der Bestandsübernahme der Kanäle resultiert.

### **A.11 Öffentliche Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### **A.11.1 Spielplatz am Kindergarten**

*Angrenzend sowohl an den „Quartiersplatz“ wie auch an den Kindergarten wird eine Grünfläche für einen Spielplatz festgesetzt.*

#### **A.11.2 Spiel-, Sport- und Freizeitfläche an der Sporthalle**

*Angrenzend sowohl an das Sporthallengebäude wie auch an den öffentlichen Raum wird eine Grünfläche als Spiel-, Sport- und Freizeitfläche für alle Generationen festgesetzt.*

Die Gruppierung der Spielplätze um den Quartiersplatz soll zur Begegnung beitragen. Gleichzeitig soll die Trennung eine altersgerechte Nutzung durch entsprechendes Inventar fördern und die Mitnutzung durch den Kindergarten ermöglichen.

### **A.12 Flächen für Aufschüttungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

*Alle Flächen, die mehr als 0,5 m unter der OK Fahrbahnmitte der jeweils nächstgelegenen vorhandenen Erschließungsstraße liegen, müssen für die neuen Planstraßen und die Bebauung (ggf. abzüglich Keller und Tiefgaragen) bis mindestens auf 0,5 m unter OK Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße aufgefüllt werden.*

Bei einem Grundwasserpegel von ca. 94m ü.NN. liegt der jetzige Sportplatz der Viktoria nur ca. 2,5 m darüber. Sowohl Versickerungsanlagen wie auch Keller kämen damit in den Gefahrenbereich von steigendem Grundwasser bzw. Druckwasser vom Neckar. Zudem liegen Porschestraße, Neckarstraße, Rudolf-Diesel-Straße und Johann-Gutenberg-Straße ca. 2,50 m höher. Straßenbau und Entwässerung über diesen Höhenversprung hinweg wären unverhältnismäßig aufwendig.

### **A.13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)**

#### **A.13.1 Mindestbegrünung**

*Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen nach § 9 LBO Grünflächen sein.*

*Sie sind zu mindestens 30% naturnah mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Pro m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind dort mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.*

*Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken und der Versorgungsfläche für die Abwasserbehandlung ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste und mit Stammumfang von mindestens 16/18 cm (Obstbaum Mindeststammumfang 14/16 cm), mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

*Bei Grundstücken deren Vorgärten zur Erschließungsstraße durch die festgesetzte Baugrenze mindestens 5 m tief sind, sind zunächst die dort gemäß Planzeichnung (nicht lagegenau aber in entsprechender Anzahl) festgesetzten Laubbäume als Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Sie werden auf die obige Pflanzbindung angerechnet.*

*Sofern die Anzahl der Stellplätze auf den Baugrundstücken 4 übersteigt, ist für je 4 ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze zusätzlich zu obiger Pflanzbindung ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.*

*Jeder Baum muss eine offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 m<sup>2</sup> erhalten.*

#### A.13.2 Dachbegrünung

*Dächer mit einer Neigung von 10° und weniger sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.*

*Durch technische Bauteile und Anlagen wie z.B. Klimaanlage, Aufzugtechnik und Kamine darf die jeweils zu begrünende Dachfläche maximal um 30% reduziert werden.*

*Solaranlagen sind mittels durchdringungsfreier Befestigung mit der Dachbegrünung zu kombinieren.*

#### A.13.3 Regenwasserversickerung

*Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen. (Brauchwasser-) Zisternen müssen einen Notüberlauf erhalten, der zu einer Versickerungsanlage auf dem jeweiligen Baugrundstück führt. Eine Ableitung auf Verkehrsflächen oder direkt in die Kanalisation ist unzulässig.*

*Alle Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.*

#### A.13.4 Öffentlicher Straßenraum und öffentliche Parkplätze

*Im Straßenraum der Planstraßen zur internen Erschließung ist die gemäß Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Bäumen als Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte der Planzeichnung sind nicht lagegenau. Sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.*

*Für je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.*



*Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 18-20 cm, mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen. Im Bereich der Stellplätze und Fahrbahnen muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m<sup>3</sup> pro Baum erfolgen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.*

Da es sich hier um die Nachnutzung ganz überwiegend intensiv genutzter Flächen handelt, sind die obigen Maßnahmen geeignet, die Beeinträchtigungen im Naturhaushalt zu minimieren und weitgehend auszugleichen sowie die bauliche Entwicklung in das Ortsbild einzufügen. Unabhängig davon gelten die Eingriffe durch das Vorhaben nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als zulässig.

#### A.13.5 Interne Artenschutzmaßnahmen

*Rodung von Hecken und Gehölzen sowie Baumfällarbeiten sind nur vom 1. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig. Im Bereich des in der saP (IFF, 2018) dokumentierten Mauereidechsenvorkommens sind dabei die Wurzelstöcke über die Wintermonate bis April im Erdreich zu belassen. Der Rückbau der Tribünenplätze am Viktoriaspielfeld darf erst mit Beginn der Aktivitätszeit der Mauereidechse ab April erfolgen. Aufgrund der in der saP (IFF, 2018) dokumentierten Fledermausaktivitäten ist auch der Abriß von Bestandsgebäuden und Schuppen nur vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.*

*Spätestens im Jahr vor Erschließungsbeginn oder Baubeginn des Pumpwerks sind mit Beginn der Aktivitätszeit der Mauereidechse auf dem Grundstück des bestehenden Pumpwerks geeignete Rückzugs- und Ausweichquartiere herzustellen, die bis zur Fertigstellung der Lebensräume im Bereich des neuen Pumpwerks ein Ausweichen ermöglichen. Maßgeblich sind die Herstellungs- und Erhaltungspflegemaßnahmenbeschreibungen der saP, Büro IFF; 2018.*

*Spätestens im Jahr vor Erschließungsbeginn oder Baubeginn des Pumpwerks sind im Geltungsbereich in der Summe 10 Fledermausbretter jeweils in 3 – 5 m Höhe als Ausgleich für potentielle Ruhestätten siedlungsbewohnender Fledermäuse aufzuhängen. Als Ausgleich für den Verlust an Nistmöglichkeiten sind in der Summe 10 Nistkästen für Haussperlinge mit je drei Bruteinheiten, 5 Halbhöhlenkästen für den Hausrotschwanz und 5 Großraumnisthöhlen anzubringen. Vorrangig hat die Anbringung an den zu erhaltenden Bäumen entlang der Porschestraße und an den Fassaden der verbleibenden Gebäude vom TVN und MGV bzw. im Bereich des Pumpwerks zu erfolgen.*

*Der endgültige Anbringungsort der Nist- und Fledermauskästen ist der unteren Naturschutzbehörde (UNB) unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme noch mitzuteilen. Die Nist- und Fledermauskästen sind dauerhaft zu pflegen, verlorengegangene oder beschädigte Kästen sind adäquat zu ersetzen. Es ist ein 5-jähriges Monitoring durch eine fachlich geschulte Person durchzuführen. Die Monitoring-Berichte sind der UNB jährlich unaufgefordert vorzulegen.*

#### A.13.6 Ökologische Baubegleitung

*Es erfolgt eine auch bereits vorgezogene ökologische Baubegleitung durch ein qualifiziertes Fachbüro, die sicherstellt, dass die vorgezogenen Maßnahmen sowie die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.*

Soweit im Einzelfall erforderlich, werden auch ergänzende oder andere geeignete Vermeidungsmaßnahmen ergriffen. Um bei Erfordernis reagieren zu können, ist die externe Ausgleichsfläche auch geeignet, dort Habitatstrukturen für die Mauereidechse anzulegen.

Neben bzw. ergänzend zur Eingriffsregelung sind bei jedem mit Eingriffen in den Naturhaushalt verbundenen Vorhaben die artenschutzrechtlichen Belange zu beachten. Da im Geltungsbereich artenschutzrechtlich relevante Arten angetroffen wurden, wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt, dass durch Maßnahmen im Vorfeld sowie ggf. auch während der Bauphase und durch die Betreuung der Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

#### A.14 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

##### A.14.1 Passiver Lärmschutz

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume <sup>a</sup> und Ähnliches
			$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils		
		dB	dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50

<sup>a</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>b</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Die vom Gutachter (Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG; 23.12.2019) ermittelten Lärmpegelbereiche wurden in die Planzeichnung übernommen.

*Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schall-dämmmaße berücksichtigt werden.*

Da unterhalb der Grenzwerte der BImSchV die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht) an den westlichsten Fassaden geringfügig überschritten werden (max. 2 dB(A) am Tag und 3,2 dB(A) in der Nacht), muss die Gemeinde dies in die Abwägung einstellen. In Kenntnis der Werte aus dem Planfeststellungsverfahren hat die Gemeinde ein Abrücken der Bebauung nach Osten für ebenso unverhältnismäßig angesehen wie die nachträgliche Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der L 597 neu. Durch das ergänzende Gutachten wird bestätigt, dass passive Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind. Für den max. vorhandenen Lärmpegelbereich III sind zum Erreichen eines ausreichenden passiven Schallschutzes in der Regel schon die für den Wärmeschutz heute erforderlichen Fenster ausreichend.

Mit Tempo 30 im ganzen Plangebiet und in der Rudolf-Diesel-Straße bis zum westlichen Ende der Wohnbebauung entfallen auch die im Gutachten für Tempo 50 in der Rudolf-Diesel-Straße ermittelten Immissionskonflikte.

#### **A.15 Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)*

*Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig. Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.*

Dies ist ein Erfordernis der späteren Erschließung.

#### **A.16 Sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen**

*(gem. § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3, § 11 und § 135a Abs. 2 und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)*

*Für den Verlust von ca. 1,4 ha an Nahrungshabitaten für heimische Vogelarten innerhalb des Plangebiets wird insbesondere für den Haussperling aber damit auch für andere Vogelarten vor Baubeginn im räumlichen Zusammenhang auf dem Flurstück 347 im Gewann Hanfstücke eine 1 ha großer Blühbrache hergestellt.*

*Wird seitens der ökologischen Baubegleitung im Zuge der Baumaßnahme festgestellt, dass der angestrebte Verbleib der Mauereidechsen im Plangebiet im Bereich des alten und später auch des neuen Pumpwerks nicht realisierbar ist, erfolgt eine Umsiedlung auf die externe Ausgleichsfläche und werden hierzu dann innerhalb der 10.000 m<sup>2</sup> großen Blühbrache 1.000 m<sup>2</sup> als Habitat für die Mauereidechse wie folgt angelegt und dauerhaft unterhalten:*

- 15-20 % Sträucher
- 5-10 % Brachflächen (Stauden, Altgras)
- 15-20 % dichtere Ruderalvegetation
- 15-20 % lückige Ruderalvegetation auf grabbarem Substrat

- 5-10 % Sonnenplätze, Eiablageplätze und Winterquartiere (Steinriegel, Sandlinsen, Totholz-haufen etc.)

Maßgeblich sind die Herstellungs- und Erhaltungspflegemaßnahmenbeschreibungen der saP, Büro IFF; 2018.

Ergänzend zu den internen Artenschutzmaßnahmen werden auch externe Maßnahmen umgesetzt, so dass im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin erfüllt ist.

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### B.1 Dachform- und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)

B.1.1 Die Dachform und Dachneigung wird entsprechend der folgenden Angaben festgelegt für

#### **WA 1 – WA 1<sub>Platz</sub>**

Einzelhäuser u. Hausgruppen: Flachdach, flachgeneigtes Dach 0° - 10°

#### **Ansonsten gilt im Geltungsbereich:**

Gegeneinander versetzte Pultdächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes gelten als Satteldächer.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) ist ggf. durch Baulast zu sichern, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird (bei Hausgruppen die gesamte Hausgruppe), dieselbe Dachform und -neigung zur Ausführung kommt.

**Garagen und Nebengebäude:** Flachdach, flachgeneigtes Dach 0° - 10°

sofern die Garage oder das Nebengebäude nicht in das Hauptgebäude integriert ist.

Planungsziel ist die Dachbegrünung in den Quartieren **WA 1 – WA 1<sub>Platz</sub>**, die daher nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bekommen dürfen. Bei Gebäuden, die aneinander gebaut werden muss die Firstrichtung abgestimmt sein.

B.1.2 Die Summe aller Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50% der Breite der Gebäudefront betragen. Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem Ortsgang muss ein Abstand von mindestens 1,0 m eingehalten werden. Je Traufseite des Gebäudes ist maximal ein Zwerchgiebel bis zu 1/3 der Gebäudebreite zulässig.

Planungsziel ist es bestimmte Gestaltungsmöglichkeiten auszuschließen und Konflikten bei (Aus-)Nutzung von Dachgeschossen vorzubeugen.

B.1.3 Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z. B. durch unbeschichtete Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei) ausgehen können.

Planungsziel ist die Vermeidung von Konflikten bei der dezentralen Rückhaltung, Nutzung und Versickerung des Regenwassers.

**B.2 Fassadengestaltung** (§ 74 Abs. 1 LBO)

*Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), grelle und flächige Farbanstriche, Kunststoff- und Metallverkleidungen für Fassaden sind unzulässig.*

Planungsziel ist die Vermeidung von nachbarlichen Konflikten und von konfliktträchtigen Präzedenzfällen.

**B.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 74 Abs. 1 LBO)

*B.3.1 Der Abstand von Garagen zum Rand der Verkehrsfläche darf 6,0 m nicht überschreiten.*

Die Zufahrten zu den Garagen sollen nicht länger als die festgesetzten 6,0 m sein.

**B.4 Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 LBO)**B.4.1 Allgemeines Wohngebiet**

*Es sind als Einfriedung ausschließlich Drahtzäune, Holzzäune oder Laubgehölzhecken und Natursteinmauern zulässig. Zäune sind mit Hinterpflanzungen aus Laubgehölzhecken auszuführen. Die Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 1 m nicht überschreiten. Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Arte eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen von Terrassen bis 4 m Länge wenn sie unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und als Sichtschutz dienen.*

Planungsziel ist die Vermeidung von nachbarlichen Konflikten und von konfliktträchtigen Präzedenzfällen. Visuelle und/ oder bauliche Abschottungen sind zu vermeiden.

**B.5 Außenantennen und Satellitenschüsseln** (§ 74 Abs. 1 LBO)

*Außenantennen sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.*

*Satellitenschüsseln (-Sammelanlagen) sind nur an den Dachflächen zulässig.*

Beeinträchtigungen des Stadt- bzw. Straßenbildes sollen vermieden werden.

**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 und anderer 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.*

Die Konflikte durch den ruhenden Verkehr sollen hierdurch vermindert werden.

**B.7 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**  
(§ 74 Abs. 3 LBO)

*Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser*

zu nutzen. (Brauchwasser-) Zisternen müssen einen Notüberlauf erhalten, der zu einer Versickerungsanlage auf dem jeweiligen Baugrundstück führt. Eine Ableitung auf Verkehrsflächen oder direkt in die Kanalisation ist unzulässig.

Die Vorgabe folgt aus den rechtlichen Bestimmungen und dem Planungsziel mit Trinkwasser sparsam umzugehen.

## **C KENNZEICHNUNGEN/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **C.1 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

In dem als Altablagerungsfläche gekennzeichneten Bereich ist vor einer Verfüllung und Bebauung durch Bodenaustausch die Verträglichkeit mit der festgesetzten Nutzung sicher zu stellen und fachgutachterlich nachzuweisen.

Da noch Unsicherheiten in Bezug auf die Resorptionsverfügbarkeit bestehen, empfiehlt die Bewertungskommission Altlasten für den Rhein-Neckar-Kreis vor und für die angestrebte Wohnnutzung zumal mit Kinderspielplätzen den Auffüllungs- bzw. Ablagerungskörper vollständig zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

### **C.2 Landschaftsschutzgebiet** (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Die externe Ausgleichsfläche liegt auf dem Flst.Nr. 347 im LSG „Unterer Neckar: Südöstlich der Ilvesheimer Schlinge“. Soweit das Grundstück als Blühbrache bewirtschaftet wird, handelt es sich um eine zulässige Handlung im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bodennutzung. Z.B. für das Einbringen von Steinen, Kies, Sand, Lehm oder anderen Bodenbestandteilen oder die Veränderung der Bodengestalt auf andere Weise im Zuge der Nutzung des Grundstücks als externe Ausgleichsfläche ist jedoch nach § 8 der Schutzgebietsverordnung eine schriftliche Erlaubnis bzw. das Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde notwendig, welche/s hiermit – soweit für die Umsetzung dieser Maßnahme erforderlich – erteilt wird.

### **C.3 Dammschutzverordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 12. Mai 1993** (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Am Dammfuß anschließend ist der 4 m breite Dammschutzstreifen (§ 6 der Dammschutzverordnung) mit seinen Verboten (§ 5 der Dammschutzverordnung) zu beachten. U.a. Baumpflanzungen sind in diesem Bereich unzulässig.

Im Anschluss an Dammschutzstreifen ist eine Dammschutzzone von 35 m Breite festgesetzt. (§ 7 der Dammschutzverordnung). Innerhalb der Dammschutzzone sind Eingriffe in den Untergrund mit mehr als 0,5 m Tiefe verboten bzw. bedürfen ggf. einer Befreiung von der Dammschutzverordnung.

Die Befreiung wurde beantragt und mit Bescheid vom 17.07.2020 erteilt.

### **C.4 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>extrem</sub>)** (gem. § 9 Abs. 6a BauGB)

Das gesamte Baugebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Bereich (Überflutungsfläche HQ<sub>extrem</sub>). Es ist auf das Erfordernis des angepassten Bauens in diesem

*Bereich hinzuweisen. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§§74 und 78b WHG) sind nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.*

Ergänzende Ausführungen unter den Hinweisen.

## **D HINWEISE**

### **D.1 Archäologische Funde**

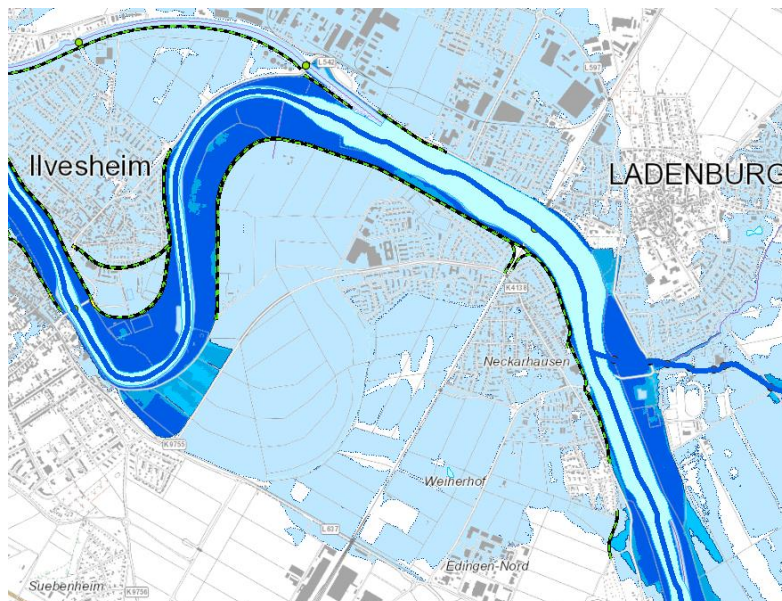
*Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden.*

*Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 DSchG unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.*

*Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25, Denkmalschutz zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt (jetzt Regierungspräsidium) einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.*

### **D.2 Hochwasser (HQ<sub>extrem</sub>), Bauwerksabdichtung, Grundwasser, Entwässerung (gem. § 9 Abs. 6a BauGB)**

*Im gesamten Baugebiet wird auf das Erfordernis des angepassten Bauens im Bereich des überschwemmungsgefährdeten Bereichs HQ<sub>extrem</sub> hingewiesen (u.a. Hinweise hierzu unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge>). Bauwerksabdichtungen gegen Druckwasser bei Hochwasser sind bauwerksspezifisch zu planen.*



Nach § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Baugebieten, die (teilweise) in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b liegen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

### **D.3 Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung etc.). Erdaushub, der wieder verwendet wird, muss auf dem Grundstück zwischen gelagert werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen bzw. die beanspruchten Böden sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen.

#### *Hinweis Auffüllungen*

Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) hingewiesen.

### **D.4 Schutz unterirdischer Leitungen**

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden.



Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

#### D.5 Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, das Aufstellen von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen einschließlich deren Fundamente sowie Fundamente, Böschungen und Auffüllungen die zur Herstellung der Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen erforderlich sind auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs.1 BauGB).

#### D.6 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Pflanzlisten stellen eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation und unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die bei der Ausführungsplanung erforderliche standortbezogene Konkretisierung.

##### Pflanzenliste I: Bäume 1./2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	1. Ordnung
<i>Acer platanoides</i> 'Allershausen'*		2. Ordnung
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'*		2. Ordnung
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'*		2. Ordnung
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	1. Ordnung
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie	1. Ordnung
<i>Corylus colurna</i> *	Baumhasel	2. Ordnung
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	1. Ordnung
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	1. Ordnung
<i>Quercus petraea</i> *	Traubeneiche	1. Ordnung
<i>Quercus robur</i> *	Stieleiche	1. Ordnung
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'*		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	1. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Erecta'*		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'*		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'*		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Roelvo'*		2. Ordnung

\*besonders geeignet für Anpflanzungen im Straßenraum und in Stellplatzflächen

##### Pflanzenliste II: standortheimische Bäume 2. Ordnung/Kleinbäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	2. Ordnung
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	2. Ordnung
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	Kleinbaum
<i>Morus nigra</i>	Schwarze Maulbeere	Kleinbaum
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne	2. Ordnung

<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	2. Ordnung
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	2. Ordnung
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	2. Ordnung
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	2. Ordnung

### **Pflanzenliste III: standortheimische Sträucher**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Silber-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball