

Stadt Neckargemünd

Bebauungsplan  
„Teiländerung Kleingemünd“

(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

- BEGÜNDUNG -

Entwurf



**PROJEKTSTAND**

Mai 2025

#### AUFTRAGGEBER



**Stadt Neckargemünd**  
Bahnhofstraße 54  
69151 Neckargemünd

#### BEARBEITUNG



#### **WSW & Partner GmbH**

Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur  
Hertelsbrunnenring 20  
67657 Kaiserslautern  
T 0631 34230  
E [kontakt@wsw-partner.de](mailto:kontakt@wsw-partner.de)  
H [www.wsw-partner.de/](http://www.wsw-partner.de/)

#### **PROJEKTNUMMER (intern)**

0632

#### **PROJEKTSTAND**

Mai 2025

# BEGRÜNDUNG

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemein .....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung .....	4
1.3	Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung.....	5
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....</b>	<b>7</b>
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen .....	7
2.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	7
2.1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	7
2.2	Verfahren .....	8
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen / Inhalte der Bebauungsplanänderung.....</b>	<b>9</b>
3.1	Belange der Ver- und Entsorgung .....	9
3.2	Belange des Immissionsschutzes .....	9
3.3	Belange des Verkehrs .....	9
3.4	Belange der Umwelt.....	10
<b>4</b>	<b>Starkregen – Allgemeine Beurteilung des Risikopotentials im Fall von Starkregenereignissen .....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Topographisches Risikopotential / Abflussakkumulation: .....</b>	<b>10</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

<b>Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgefüge (ohne Maßstab) .....</b>	<b>3</b>
<b>Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Bebauungsstruktur (ohne Maßstab) .....</b>	<b>4</b>
<b>Abbildung 3: Nutzungen im Plangebiet und im direkten Umfeld .....</b>	<b>5</b>
<b>Abbildung 4: Nutzungen weiteres Umfeld .....</b>	<b>6</b>
<b>Abbildung 5: Ausschnitt der Stadt Neckargemünd aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014.....</b>	<b>7</b>
<b>Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neckargemünd .....</b>	<b>8</b>
<b>Abbildung 7: Gegenüberstellung Bebauungsplan Kleingemünd und „Teiländerung Kleingemünd .....</b>	<b>9</b>
<b>Abbildung 8: Wassertiefen innerhalb des Plangebietes.....</b>	<b>11</b>

# 1 Allgemein

## 1.1 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Teiländerung Kleingemünd“ umfasst ein bereits bebautes Gelände im nordöstlichen Bereich des Stadtgebietes von Neckargemünd – Ortsteil Kleingemünd. Die Stadt beabsichtigt in Kooperation mit der dm-Vermögensverwaltung GmbH eine Erweiterung der Baugrenze im südöstlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kleingemünd“ um die bestehende dm-Filiale zu erweitern und zu sanieren.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Gebäude der Bundesanstalt Technisches Hilfswerk – Ortsverband Neckargemünd sowie folgend durch Grünflächen,
- Im Osten durch Gartenflächen und zum Teil auch Wohnbebauung,
- Im Süden durch die Bundesstraße 37/45
- Im Westen durch Parkplatzflächen sowie einem LIDL-Discounter.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Teiländerung Kleingemünd“ umfasst die Fläche mit der Flurstücksnummer 5158 mit einer Größe von rund 0,15 ha.



**Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgefüge (ohne Maßstab)<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Geoportal Baden-Württemberg, [https://www.geoportal-bw.de/#/\(sidenav:karten\)](https://www.geoportal-bw.de/#/(sidenav:karten)), Stand 18.03.2025



**Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Bebauungsstruktur (ohne Maßstab)<sup>2</sup>**

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind in der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

## **1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung**

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst ein bereits bebautes gewerblich geprägtes Gebiet. Innerhalb des zu ändernden Teilbereichs befindet sich eine Filiale der Drogeriekette dm.

Das vorhandene Marktgebäude soll in Teilen saniert und erweitert werden. In diesem Kontext soll die südwestliche Ecke des Baugrundstücks überbaut werden. Dem steht bislang die festgelegte überbaubare Grundstücksfläche in Form von Baugrenzen entgegen.

Eine Vorabstimmung mit der Stadt ergab, dass eine Erweiterung der Baugrenzen mit den städtebaulichen städtischen Zielvorstellungen vereinbar ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Teiländerung Kleingemünd“ soll daher die Baugrenze des bestehenden Bebauungsplanes entsprechend angepasst werden.

Da südlich des Änderungsbereichs die Bundesstraße 37 (Neckarsteinacher Straße) verläuft, sind die Bauverbotszonen nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) beachtlich. Gemäß § 9 FStrG besteht ein Anbauverbot vom Fahrbahnrand der Bundesstraße bis zu 20m, innerhalb dessen keinerlei Hochbauten errichtet

<sup>2</sup> Ebd.



werden dürfen. Eine Ausnahme besteht nur wenn diese den Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechen. Daher soll die Baugrenze des Baufenster im südöstlichen Bereich, in Zusammenarbeit mit der Stadt Neckargemünd und der dm-Vermögensverwaltung GmbH, angepasst werden.

### 1.3 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Der Änderungsbereich umfasst das vorhandene dm-Marktgebäude einschließlich der dazugehörigen Stellplätze, Laderampen und Grünflächen. Die erforderlichen Abstandsflächen zur Bundesstraße sind als Grünfläche gestaltet.

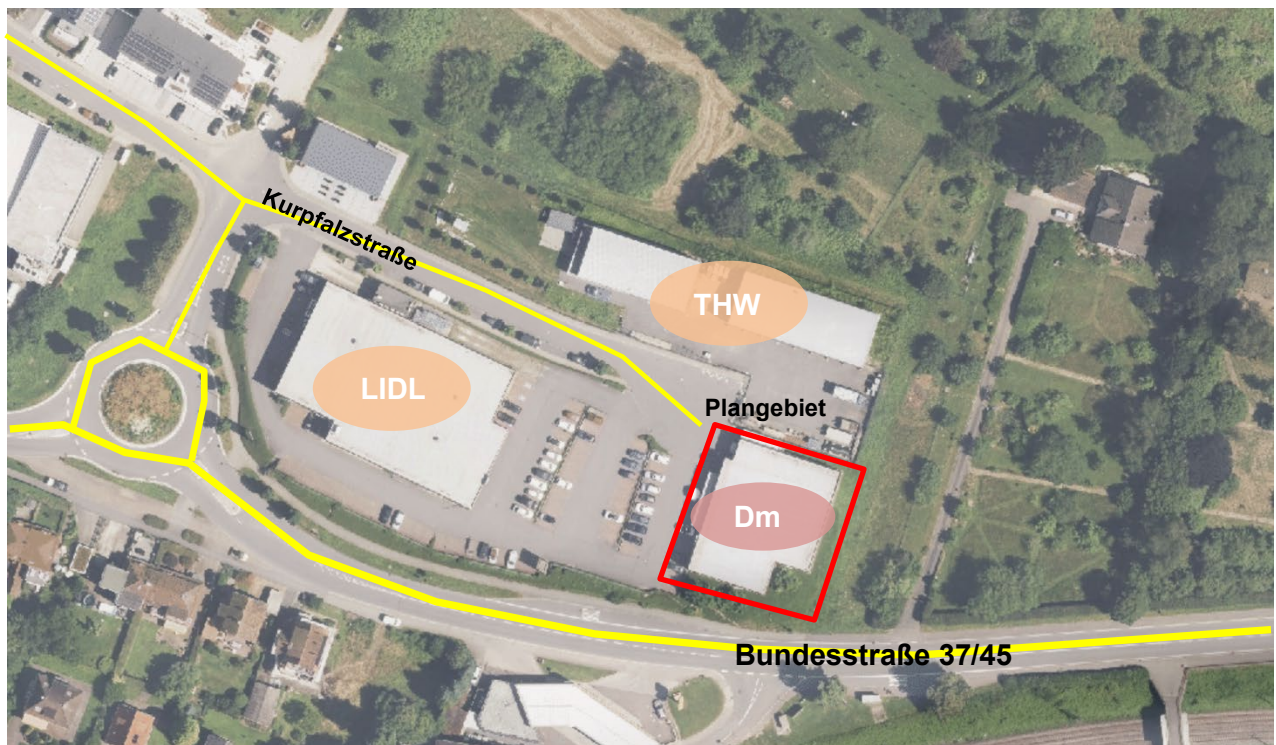


Abbildung 3: Nutzungen im Plangebiet und im direkten Umfeld<sup>3</sup>

Nördlich grenzen an das Plangebiet die Gebäude der Bundesanstalt Technisches Hilfswerk – Ortsverband Neckargemünd. Östlich schließen Weg und Grünflächen sowie ein Privatweg, welcher zu einem Wohngebäude führt, an. Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Teiländerung Kleingemünd“ verläuft die Bundesstraße 37/45. Im westlichen Bereich befindet sich eine große Parkfläche, die der betreffendem Drogeriegeschäft und des westlich angrenzenden LIDL-Discounters angehören.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes verläuft im Süden der Bahnhof Neckargemünd Altstadt, die zwischen der Bahnstrecke, die zwischen dem westlich von Neckargemünd liegenden Heidelberg und östlich liegenden Eberbach verläuft. Weiter südlich verläuft der Neckar. Des Weiteren befinden sich im westlichen Bereich weitere Einzelhandelsbetriebe und eine Apotheke sowie Wohnbebauung. Im Norden und Osten liegen weitere Grünflächen die unterschiedlich genutzt werden. Im erweiterten südöstlichen Umfeld des Plangebiets befinden sich ein Freibad und Sportstätten.

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die vorhandene Kurpfalzstraße und ist somit gesichert.

<sup>3</sup> Eigene Darstellung auf Grundlage von Geoportal Baden-Württemberg, [https://www.geoportal-bw.de/#/\(sidenav:karten\)](https://www.geoportal-bw.de/#/(sidenav:karten)), Stand: 18.03.2025

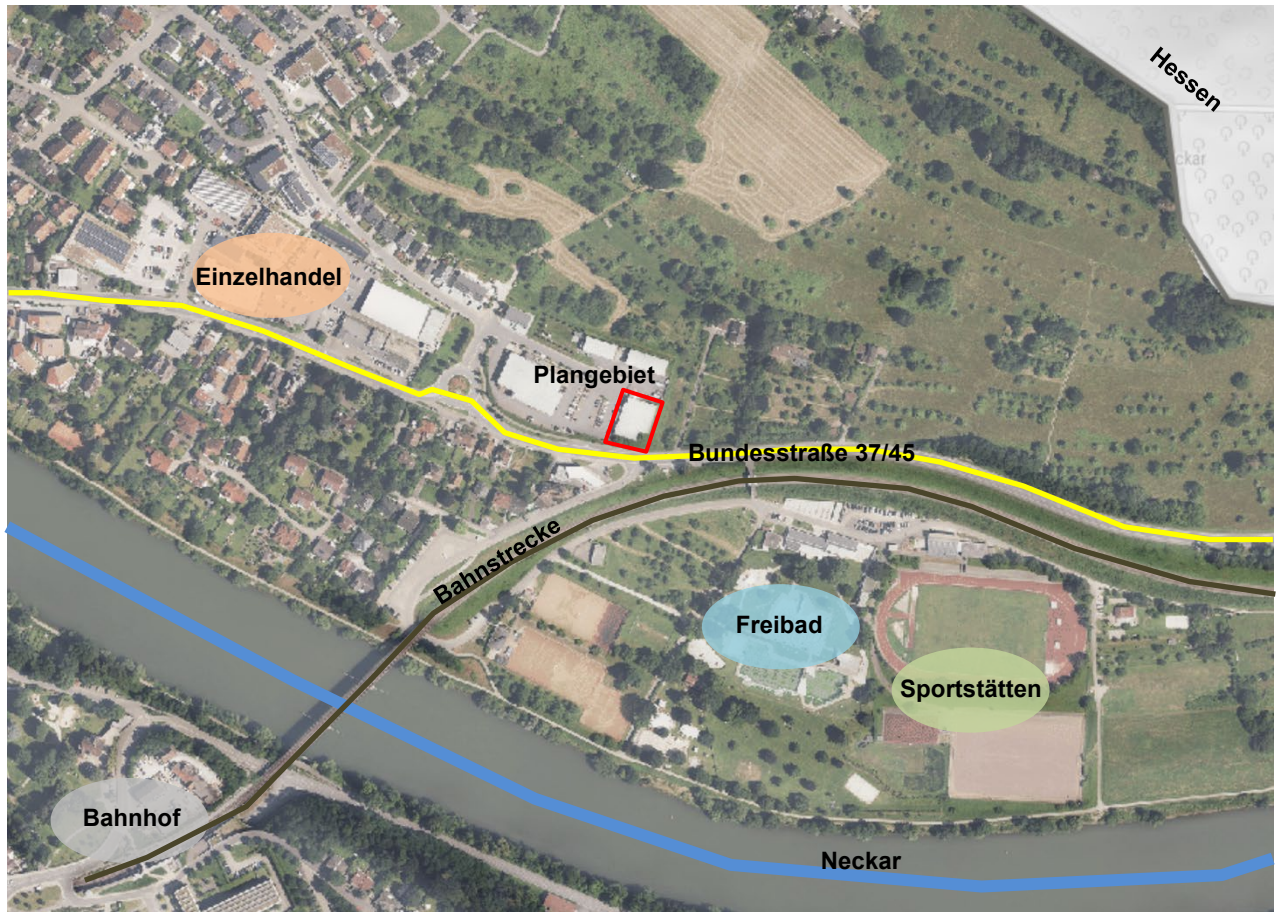


Abbildung 4: Nutzungen weiteres Umfeld



## 2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d. h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet „Teiländerung Kleingemünd“ liegt im Bereich des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar. Es wird im regionalen Raumordnungsplan als „Siedlungsfläche Wohnen, Bestand“ dargestellt. Weitere Festlegungen werden für die Fläche nicht getroffen. Ziele der Raumordnung, die einer Änderung in Bezug auf die Erweiterung der Baugrenze an dieser Stelle entgegenstehen könnten, sind demnach nicht ersichtlich.

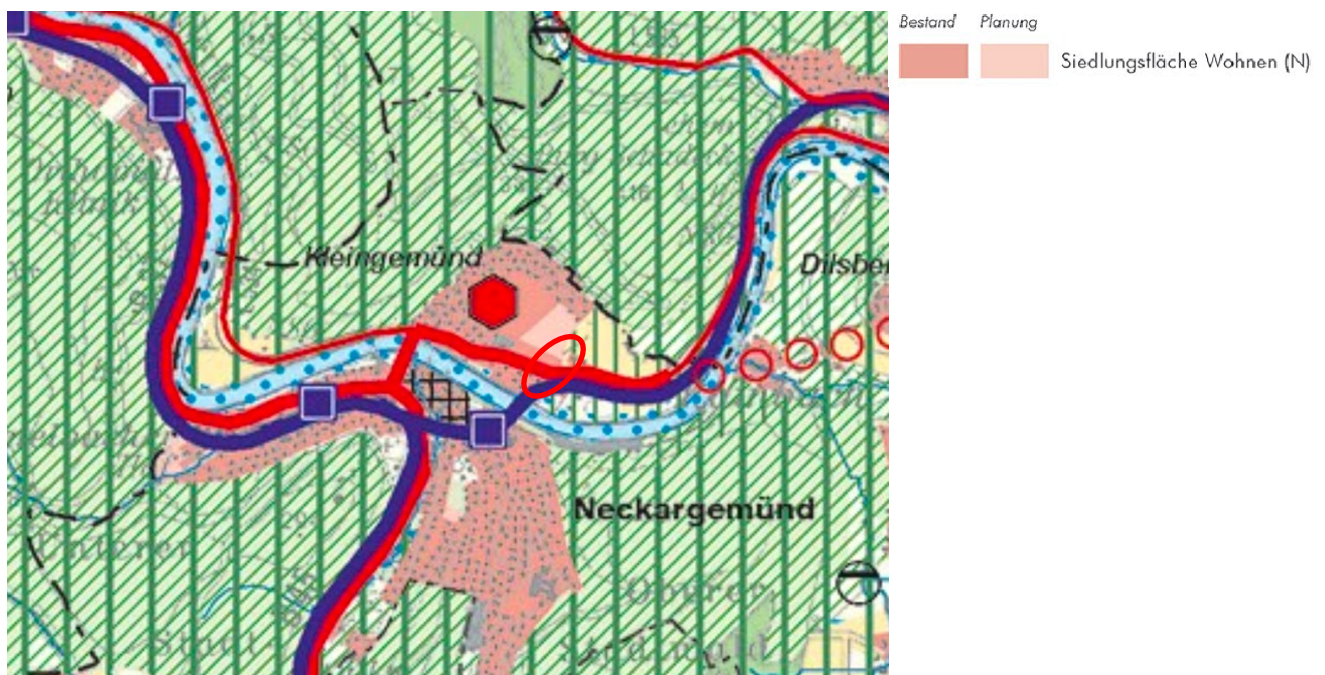


Abbildung 5: Ausschnitt der Stadt Neckargemünd aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014<sup>4</sup>

#### 2.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neckargemünd weist für den Geltungsbereich ein Mischgebiet ohne weitere Bestimmungen aus.

<sup>4</sup> Regionalplan Rhein-Neckar: <https://www.m-r-n.com/projekte/einheitlicher-regionalplan/erp-raumnutzungskarte-ost.pdf>, Stand 19.03.2025

Da das Vorhaben in diesem Bebauungsplan nur die Erweiterung der Baugrenze im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes „Kleingemünd“ umfasst, betrifft die Änderung den aktuellen Sachstand des Flächennutzungsplanes nicht.

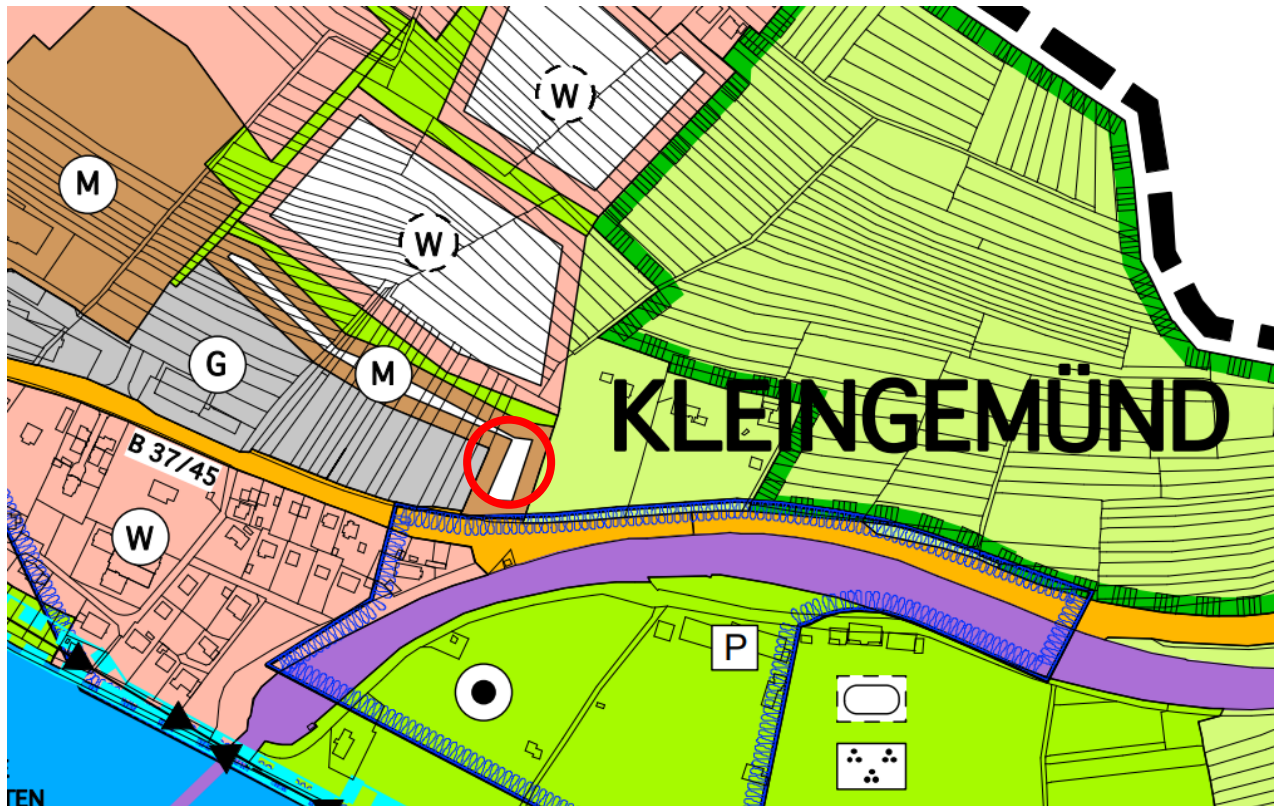


Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neckargemünd

## 2.2 Verfahren

Die geplante Bebauungsplanänderung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Gemäß § 13 (1) BauGB kann das vereinfachte Verfahren für die Änderung eines Bebauungsplanes zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. Die Grundzüge einer Planung bleiben dann unberührt, wenn das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert und der planerische Grundgedanke somit erhalten bleibt. Dieses ist angesichts der geplanten Änderung der Fall, da die vorgesehenen Änderungen nicht in den planerischen Grundgedanken durchgreifen. Die geplante Änderung erfüllt diese Vorgabe, da die alleinige Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes den Grundgedanken der Planung nicht verändert. Alle sonstigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben ebenso unverändert wie die Festsetzung von Baugebieten, Grün- und Verkehrsflächen in ihrer Lage und Ausdehnung. Im Baugesetzbuch werden darüber hinaus in § 13 (1) Nr. 1-3 Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren genannt. Auch diese werden vollumfänglich erfüllt: - Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. -- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

### 3 Planungsrechtliche Festsetzungen / Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die geplante Erweiterung des dm-Marktes im südöstlichen Teil des Plangebietes steht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Bezug auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entgegen. Entsprechend sieht die gegenständliche Bebauungsplanänderung ein ergänzendes Baufenster im Südosten vor.

Da das Gebiet bereits bebaut ist, besteht die Erschließung des Plangebiets bereits. Sie erfolgt über den vorhandenen Zufahrtsbereich über die Kurpfalzstraße. Die nachzuweisenden Stellplätze sind ebenfalls schon vorhanden.

“

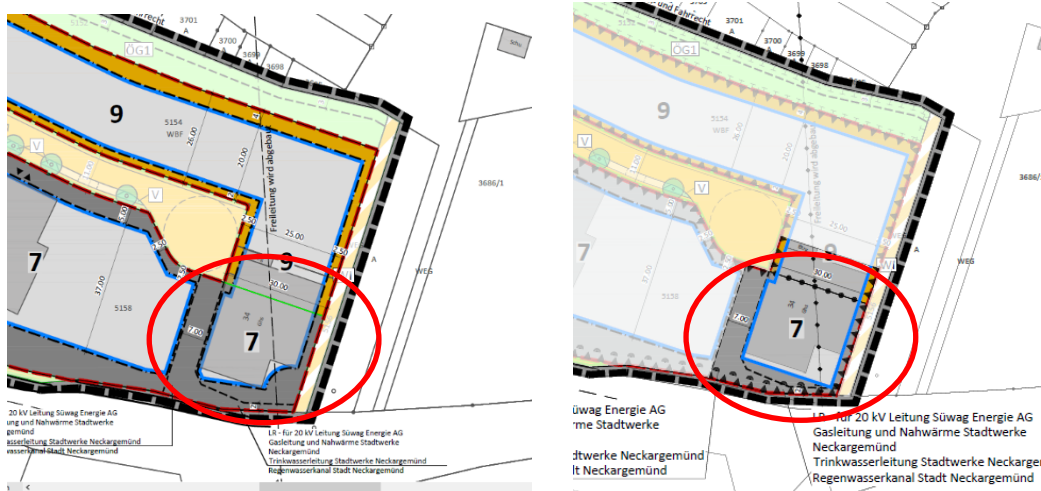


Abbildung 7: Gegenüberstellung Bebauungsplan Kleingemünd und „Teiländerung Kleingemünd“

Alle sonstigen Festsetzungen die den Planbereich betreffen einschließlich von Leitungsrechten bleiben von der Änderung unberührt.

#### 3.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht berührt.

#### 3.2 Belange des Immissionsschutzes

Die Änderung des Bebauungsplanes wird keinen relevanten zusätzlichen Verkehr oder einen Anstieg von Verkehrsemissionen zur Folge haben, da die Anzahl der Stellplätze unverändert bleibt und der Umbau keine besondere Relevanz für die Verkaufsfläche hat. Es ist kein weiterer Untersuchungsbedarf ersichtlich.

#### 3.3 Belange des Verkehrs

Änderungen an der Erschließungssituation sind durch die Planänderung nicht vorgesehen. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die Kurpfalzstraße.

Die Planung schafft in untergeordnetem Umfang eine ergänzende überbaubare Grundstücksfläche im bestehenden Nutzungszusammenhang. Eine grundsätzliche Nutzungsänderung – oder Erweiterung und eine damit verbundene Zunahme an Verkehrsbewegungen in planungsrelevantem Ausmaß sind nicht zu erwarten.

### **3.4 Belange der Umwelt**

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB. Mit der Anwendung des § 13 BauGB kann gemäß § 13 (2) BauGB auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zu betrachten. Bezüglich der Umweltschutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Die für die hinzutretende Bebauung vorgesehene Fläche unterliegt durch die derzeitige Nutzung als Abstandsfläche zur Bundesstraße bereits einem hohen anthropogenen Störgrad. Dabei umfasst die Fläche für die Neubebauung auch nur wenige Quadratmeter. Die Änderungsplanung hat keine Auswirkungen auf den heute bereits grundsätzlich rechtskräftig geregelten Zulässigkeitsmaßstab baulicher Anlagen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.

Daher sind infolge der Änderungsplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **4 Starkregen – Allgemeine Beurteilung des Risikopotentials im Fall von Starkregenereignissen**

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche. Neben diesem Aspekt sind in den vergangenen Jahren zunehmend Starkregenereignisse in den planerischen Fokus gerückt, da diese ebenfalls massives Schadenspotenzial entfalten können. In § 1 (6) Nr. 12 BauGB wird die „Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden“ als ein im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigender Belang aufgeführt.

### **Hinweis:**

Die vorliegende allgemeine Risikoabschätzung basiert auf den gemeinsamen Starkregenrisikomanagement der Kommunen des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd (GVV) – Neckargemünd, Barmmental, Wiesenbach, und Gaiberg.

## **5 Topographisches Risikopotential / Abflussakkumulation:**

Die Fläche liegt auf einer Höhe von ca. 133 m NHN.

Die Betrachtung der potenziellen Abflussakkumulation ergibt, dass innerhalb des Plangebietes keine Abflussströme zusammentreffen und nur geringe Wassertiefen zu erwarten sind. In der nachfolgenden Grafik sind der Abflussverlauf sowie die Wassertiefe dargestellt. So können im Fall eines Starkregenereignisses Gefährdungen vor allem im Süden nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Belastung kann dabei auch über die Kanalsysteme erfolgen, die in der Regel ebenfalls dem natürlichen Gelände folgt.

Der Grad der Gefährdung ist anhand ggf. weiterer Daten zu untersuchen. Wie ersichtlich ist der Bereich nur in geringen Teilen hochwassergefährdet. Durch die Planänderung erfolgt keine Veränderung der Situation.



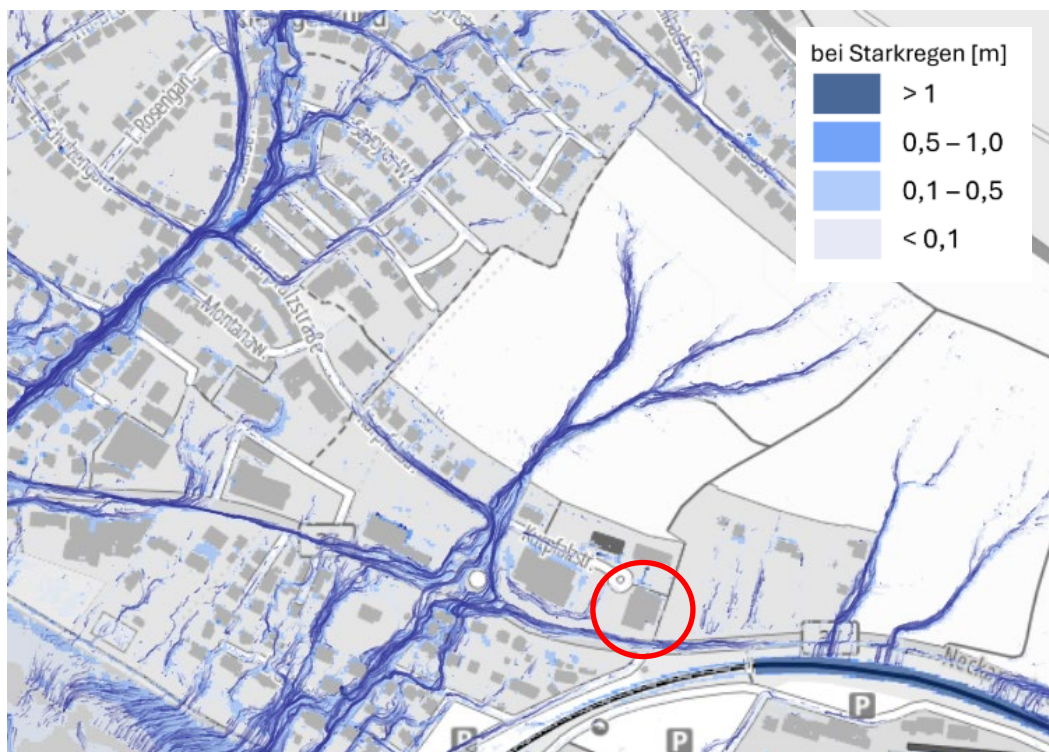


Abbildung 8: Wassertiefen innerhalb des Plangebietes<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Starkregenkarte GVV Neckargemünd, <https://www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/gvv-neckargemuend/> Stand: 25.03.2025