

Gemeinde Plankstadt  
Rhein-Neckar-Kreis

**Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)  
„Scipiostraße – 4. Änderung“**



**Ziele und Zwecke der Planung**

Stand 07.01.2025

Gemeinde Plankstadt  
Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)  
„Scipiostraße – 4. Änderung“

**Auftraggeber:**

Gemeinde Plankstadt  
Herr Bürgermeister Nils Drescher  
Schwetzinger Straße 28  
68723 Plankstadt  
Tel. +49 6202 / 2006-0

**Verfasser:**

**KE** LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart  
Tel. +49 711 6454-2144  
[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Mareike Fetzner – Projektleiterin  
Claudio Miracapillo – Projektleiter Experte  
Sandra Grau - Sachbearbeiterin

Stuttgart, den 07.01.2025

## Inhalt

<b>A.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	4
1.	Lage im Raum, Größe, Umgebung.....	4
2.	Bestand .....	4
3.	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	4
<b>B.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	5
1.	Geltendes Recht und andere Planungen.....	5
2.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planaufstellung .....	5
<b>C.</b>	<b>Verfahren nach § 13 a BauGB</b> .....	6

## **Gemeinde Plankstadt**

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Scipiostraße – 4. Änderung“

Ziele und Zwecke der Planung, Stand: 07.01.2025

### **A. Plangebiet**

#### **1. Lage im Raum, Größe, Umgebung**

Die Gemeinde Plankstadt liegt mit ihren ca. 10.500 Einwohnern im Rhein-Neckar-Kreis, im Nordwesten von Baden-Württemberg. Im Westen grenzt direkt die Nachbargemeinde Schwetzingen an. Die Stadt Heidelberg grenzt nördlich sowie südöstlich, die Stadt Eppelheim im Osten an Plankstadt an. Im Süden liegt Oftersheim.

Das Plangebiet liegt ca. 300 m östlich des Ortskerns der Gemeinde Plankstadt. Die Gebietsabgrenzung umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha, entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan vom 07.03.2023 (Anlage 1).

#### **2. Bestand**

Es handelt sich um ein bebautes Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern. Entlang der Ladenburger Straße sind Reihenhäuser angesiedelt. Die Bebauung ist vorwiegend zweigeschossig zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses.

Aufgrund der damaligen landwirtschaftlich geprägten Strukturen sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zahlreiche Nebengebäude wie Schuppen und Scheunen vorhanden, die inzwischen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Die Nebengebäude stehen entweder leer oder wurden bereits einer Wohnnutzung zugeführt.

Im Plangebiet sind neben der dominierenden Wohnnutzung vereinzelte Dienstleistungsnutzungen entlang der Ladenburger Straße vorhanden. Ein Wohngeschäftshaus befindet sich im Süden des Gebiets am Kreuzungsbereich Schwetzinger Straße/Ladenburger Straße/Eppelheimer Straße.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich in den rückwärtigen Bereichen der Privatgrundstücke Hausgärten sowie wenige Einzelbäume.

#### **3. Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebiets ist über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Ladenburger Straße, Eppelheimer Straße, Scipiostraße und Bgm.-Heimling-Straße) gesichert. Die Erschließung der rückwärtigen Gebäude erfolgt über private Grundstücke.

## **Gemeinde Plankstadt**

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Scipiostraße – 4. Änderung“  
Ziele und Zwecke der Planung, Stand: 07.01.2025

## **B. Ziele und Zwecke der Planung**

### 1. Geltendes Recht und andere Planungen

#### **Flächennutzungsplan**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan kann demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### **Bebauungspläne**

Mit dem Bebauungsplan „Scipiostraße“, welcher seit 10.11.1972 rechtskräftig ist, liegt zusammen mit den bisherigen drei Änderungen fast für das gesamte Plangebiet eine planungsrechtliche Grundlage vor. Die letzte Änderung ist dabei seit dem 19.11.1992 rechtskräftig. Ausschließlich für die Gebäude im Westen des Plangebiets entlang der Ladenburger Straße bis zur Bgm.-Heimling-Straße liegt bislang kein Bebauungsplan vor. Hier kann die zuständige Untere Baurechtsbehörde, die Stadtverwaltung oder das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, die Bauvorhaben rein rechtlich betrachtet, bislang nach § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB), dem Einfügen in die Umgebung, beurteilen und genehmigen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan inkl. der Änderungen setzt für das Plangebiet überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet mit öffentliche Verkehrsflächen fest. Entlang der Eppelheimer Straße ist ein Mischgebiet festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Für die Grundflächenzahl (GRZ) wird eine Festsetzung von 0,4 getroffen. Darüber hinaus sind Firstrichtungen entlang der Scipiostraße vorgeschrieben, die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen geregelt und die Dachneigung ist auf 30° - 35° begrenzt. Mit der letzten Änderung wurde der südliche Bereich des Plangebiets in Teilbereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung unterteilt (höhere Dichte durch steilere Dachneigungen, GRZ von 0,4 – 0,6).

### 2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Da nur wenige Flächenreserven derzeit für die Wohnbauentwicklung seitens der Kommune zur Verfügung stehen, hat die Gemeinde Plankstadt seit längerem verstärkt einen Fokus auf die Innenentwicklung gelegt.

Neben der Aktivierung von leerstehenden Gebäuden spielt auch die Umnutzung von Nichtwohngebäuden eine wichtige Rolle. Dazu gehören ehemalige landwirtschaftliche Gebäude, die nicht mehr oder in der Größe nicht mehr benötigt werden, sowie gewerblich genutzte Objekte, deren Betrieb und evtl. Betriebserweiterungen im städtischen Kontext durch Emissionsauflagen (Lärm/Schall) eingeschränkt werden.

Für das Gebiet „Scipiostraße“ soll einerseits eine angemessene und maßvolle Verdichtung ermöglicht werden. Andererseits sollen auch die bestehenden Qualitäten nahe des Ortskerns aufrecht erhalten und die Strukturen sowie der Gebietscharakter dauerhaft gesichert werden. Hierzu werden einheitliche Festsetzungen zu Art und Maß der zulässigen Nutzung erforderlich. Es ist vorgesehen, im Bebauungsplan entsprechend der aktuellen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen.

## **Gemeinde Plankstadt**

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Scipiostraße – 4. Änderung“

Ziele und Zwecke der Planung, Stand: 07.01.2025

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften kann das Ortsbild geschützt und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ermöglicht werden.

Um den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten, jedoch ein sinnvolles Maß der Nachverdichtung zu ermöglichen, wurden folgende städtebauliche Zielsetzungen formuliert:

- Nachverdichtung durch Neubebauung im rückwärtigen Bereich (Bebauung in „2. Reihe“), insbesondere auf bereits versiegelten Flächen (z.B. Parkierungsflächen, Hofflächen)
- Nachverdichtung durch Aufstockung der bestehenden Haupt- und Nebengebäude (II+D)
- Erhalt der bestehenden Grünflächen (priv. Hausgärten)
- Städtebauliche Kante entlang der Straßen durch einheitliche Trauf- und Firsthöhen

Zum Teil beschränkt sich die Möglichkeit der Nachverdichtung auf die einzelnen Grundstücke in Form von Aufstockungen. Hierbei ist zu beachten, dass neben dem Nachbarschaftsrecht auch die Grundzüge der Planung eingehalten werden. Somit ist im gewissen Maße eine Nachverdichtung über Aufstockung / Ausbau des Dachgeschosses der eingeschossigen Gebäude (vor allem der Nebengebäude) möglich. Innerhalb des Plangebiets ist eine Aufstockung auf maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen.

Die o.g. Zielsetzungen sind in einem Nachverdichtungsplan (siehe Anlage 2) dargestellt.

### **C. Verfahren nach § 13 a BauGB**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebiets im Innenbereich dient. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt u.a. zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 qm, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird. Auch sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB sind somit gegeben.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Es erfolgt dennoch eine Berücksichtigung der Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im weiteren Verfahren. Die Ergebnisse werden in die Abwägung eingestellt. Die Notwendigkeit ergänzender Fachgutachten (z. B. Artenschutz, Verkehrslärm) wird im weiteren Verfahren geprüft.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Plankstadt,

Stuttgart, den 07.01.2025