

**B E G R Ü N D U N G**

Seite:

---

**V. B E G R Ü N D U N G**

**1. Anlass und Ziele der Planung**

**1.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Reilingen nördlich des Rathauses zwischen der Schulstrasse im Süden und der Alten Friedhofstrasse im Norden. Die jeweils östlich und westlich angrenzende Bebauung entlang der Hockenheimer- und Kirchenstrasse liegt nicht im vorliegenden Planbereich.

Die Erschliessung des Plangebietes erfolgt über die Alte Friedhofstraße bzw. die Hockenheimer-/ Schulstrasse. Die dort hergestellten Zufahrten (mit öffentlichen Parkplätzen) wurden im Bebauungsplanverfahren „Ortskern-Schulstraße“ planungsrechtlich gesichert und im Rahmen des abgeschlossenen Sanierungsverfahrens „Ortskern Reilingen I“ realisiert.

**1.2 Städtebauliche Planungsziele**

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde die städtebauliche Ergänzung der Ortskernbebauung und die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen.

Dabei soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in attraktiver Ortskernlage sichergestellt werden. Die Planung ist auf eine behutsame bauliche Ergänzung des umgebenden Bestands ausgerichtet; die bauliche Dichte reagiert dabei auf die städtebaulich sensible Lage und die verkehrlichen Anbindungspunkte an örtliche Erschließungsanlagen.

Als wichtige Einrichtung soll im Plangebiet der Neubau des Kirchengemeindehauses der Evang. Kirchengemeinde bauplanungsrechtlich ermöglicht werden.

Die innere Erschließung des Gebietes thematisiert die Abfolge verschiedener Platzbereiche, die mit ihren Erschließungsflächen das Plangebiet gliedern. Ergänzend ist vorgesehen, den bisher undurchwegbaren Blockkern auch fuß- und radläufig zu durchqueren, um attraktive Verbindungen abseits der Hauptstraßen zu realisieren.

**1.3 Erfordernis der Planaufstellung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Gebietes gelenkt und geordnet werden. Städtebauliches Ziel ist dabei die Schaffung einer lockeren Bebauung mit intensiver Durchgrünung unter Wahrung des umgebenden Gebietscharakters. Mit dem Planverfahren werden weitere innerörtliche Baupotentiale für die Allgemeinheit entwickelt.

Darüber hinaus steht die Erschliessung des Plangebietes durch Bauleitplanverfahren im öffentlichen Interesse.

## B E G R Ü N D U N G

Seite:

---

### **1.4 Bebauungsplan für die Innenentwicklung gemäss § 13 a BauGB**

Mit der Novellierung des BauGB 2007 wurde u.a. das sog. Beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung („*Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan für die Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden*“) eingeführt.

Für das beschleunigte Verfahren müssen die notwendigen Voraussetzungen bzw. Kriterien erfüllt sein:

- Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine Fläche, die planungsrechtlich dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen ist.
- Der Bebauungsplan wird zur Nachverdichtung aufgestellt.
- Die zulässige Größenbeschränkung von 20.000 qm Grundfläche wird eingehalten.
- Das Vorhaben ist keiner Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Plangebiet gegeben, sodass das Planverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

### **1.5 Rechtsverhältnisse und Planungsvorgaben**

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben und weist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche aus. Ziel der Flächennutzungsplanung ist es, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu formulieren und diese durch die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darzustellen.

Für den überwiegenden Planbereich existiert kein Bebauungsplan. Lediglich das südwestliche Grundstück (ehemals „Josephshaus“) war bereits in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ortskern-Schulstraße“ einbezogen und wird im vorliegenden Bebauungsplan erneut bzw. verändert überplant.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im gesamten Planbereich außer Kraft.

## **2. Wesentliche bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet weist einen eigenständigen städtebaulichen Charakter auf, der auf den umgebenden Bestand Rücksicht nimmt. Geplant ist eine aufgelockerte Bebauung, die den Charakter einer „Gartenbebauung“ aufnimmt. Aus diesem Grund sind entsprechende Grünbereiche vorgesehen. Art und Maß der baulichen Nutzung sind in den Festsetzungen hieraus ausgerichtet.

Aufgrund der bestehenden und geplanten Gebäudenutzungen wurde ein Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen, auch um das Maß etwaiger Störung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Im Bereich des WA<sub>3</sub> ist der Bau eines kirchlichen Gemeindezentrums (das zugehörige Kirchengebäude ist im Bebauungsplan „Ortskern-Schulstraße“ planungsrechtlich gesichert) vorgesehen. Aufgrund der zentralen Ortskernlage ist davon auszugehen, dass besondere verkehrliche (An- und Abfahrtsverkehr) bzw. lärmtechnischen (aus kirchlichen Veranstaltungen) Beeinträchtigungen nicht entstehen; die notwendige Gebietsverträglichkeit kann demnach hergestellt werden. Auf die erstellte Lärmuntersuchung darf verwiesen werden.

## BEGRÜNDUNG

Seite:

---

Entsprechung sind im WA neben Wohngebäuden, nicht- störenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften u.a. auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Vergleichbare Festsetzungen sind im geplanten MI an der Schulstraße getroffen worden.

Entsprechend der grundsätzlichen Gliederung im gesamten Ortskern, sind entsprechende Höhenfestsetzungen dahingehend getroffen, dass im Bereich der ortskernnahen Bebauung die höchste bauliche Dichte zulässig ist, gefolgt von weiteren Abschnitten an der Alten Friedhofstraße. Die quartiersinnere Bebauung zont sich höhenmässig ab, sodass dort Gebäudehöhen zwischen 7,5 und 10 m (analog Traufhöhen) zulässig sind

### **2.2 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen/ gestalterische Festsetzungen**

Im überwiegenden Planbereich wird, entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, eine offene Bauweise (teilweise spezifiziert für Einzel- und Doppelhäuser) vorgeschrieben.

Zur Erhaltung und Entwicklung der bestehenden ortstypischen Bauweise im Bereich südlich der Alten Friedhofstraße und an der Schulstraße ist die Ausweisung besonderer, ausnahmsweise auch geschlossener Bauweisen mit einseitiger Grenzbebauung entlang der Gehweghinterkante und einer Grundstückslängsseite bzw. Unterschreitungen der LBO- Grenzabstände notwendig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Als Grundlage der Festsetzungen dient das vom Gemeinderat beschlossene Städtebauliche Konzept; dabei sind städtebaulich besonders wichtige Raumkanten als Baulinien festgesetzt worden. Die Festlegung der Stellung der baulichen Anlagen sowie der Lage der Garagen/ überdachten Stellplätze ist ebenfalls aus der Städtebaulichen Konzeption abgeleitet und entsprechend begründet.

### **2.3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Zielsetzungen und zur Wahrung des Gebietscharakters, insbesondere der Schaffung eines deutlich durchgrüntes Siedlungsquartiers mit eigener Identität, wurde die Zahl der Wohneinheiten beschränkt. Außerdem wird auch den Schwierigkeiten der äußeren Verkehrserschließung (begrenzte verkehrliche Anbindungsmöglichkeiten mit teilweise eingeschränkten Sichtwinkeln und verkehrlichen Beeinträchtigungen) Rechnung getragen.

Ausnahmsweise kann in Bereichen, die an das bereits bestehende Verkehrsnetz anschließen, im Falle des Baus vom Mehrfamilienhäusern auch die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten ausgesetzt werden. Um etwaige Beeinträchtigungen von Dritten auszuschließen, sind alle anderen Bebauungsplanfestsetzungen einzuhalten.

### **2.4 Verkehrliche Belange**

Die äussere Erschließung des geplanten Innenbereichs erfolgt über bestehende Straßen und Wege. Die innere Erschließung des Plangebietes selbst ist auf Grundlage üblicher Erschließungsmaßstäbe und unter Anwendung der einschlägigen Vorschriften (RASt etc.) geplant worden.

Die innere Erschließung selbst ist niveaugleich als Mischverkehrsfläche vorgesehen; eine straßenverkehrsrechtliche Ausformulierung bleibt ausdrücklich vorbehalten.

**B E G R Ü N D U N G**

Seite:

---

**2.5 Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung des Gebietes kann, in Verbindung mit Regenbewirtschaftungsmaßnahmen, gesichert werden. Die Leitungsführung der öffentlichen Leitungen und Kanäle erfolgt dabei entsprechend den einschlägigen technischen Bestimmungen über öffentlich zu widmende Straßen- und Wegeflächen.

**3. Umweltbelange innerhalb der Planung**

**3.1 Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerische Festsetzungen sowie die Festlegung der privaten und öffentlichen Grünflächen sind darauf ausgerichtet, ein das städtebauliche Konzept begleitendes Grün- und Freiraumkonzept auszubilden. Hierzu wurden an verschiedenen Stellen im Plangebiet (z.B. zur Aufwertung des Straßenraums bzw. des begleitenden Raums im Bereich der Vorgärten, zur Gliederung und Durchgrünung des Plangebiets) entsprechende grünordnerische Festsetzungen bzw. private und öffentliche Grünflächen konzipiert, die zur Stärkung des Grünkonzeptes dienen. Pflanzgebote bestehen bei sog. Straßen- und Quartiersbäumen sowie für Sträucher und Hecken.

**3.2 Funktionsanalyse und ökologische Bewertung/ Artenschutz**

Das Plangebiet stellt sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung als zentraler Siedlungsbereich mit überwiegend intensiv genutztem Gartenland (Haus- und Ziergärten) dar. Die Gartenflächen sind in kleinen Bereichen mit einem Gehölzbestand (Laub- und Nadelbäume) und Niederobstbaumbestand versehen. In weiteren Teilbereichen stehen Geräteschuppen bzw. Gewächs-/ Folienschuppen aus früherer intensiver Gärtnereibewirtschaftung.

Der größte Teil des Planungsgebietes ist aus der Sicht des Biotop- und Artenpotenzials von mittlerer Bedeutung, die gartenbaulich intensiver genutzten Flächen sind von geringerer Bedeutung.

Die Böden des Planungsgebietes sind von allgemeiner Bedeutung für die Lebensraum-, Produktions-, Regelungs- und Speicherfunktion sowie als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf.

Das Planungsgebiet wird als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet allgemeiner Bedeutung eingestuft.

Oberflächengewässer sowie Biotope oder biotopähnliche Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortskerns von Reilingen (Innenbereich). Aufgrund der Lage des Plangebietes wird dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der sehr ökonomischen Erschließung des Plangebietes nur in einem geringen Maße anzutreffen. Die im Plangebiet der Änderung ausgewiesenen Baufenster sichern einerseits die bereits vorhandene Bebauung (Wohn- und Scheunengebäude), andererseits erstmalige bauliche Entwicklungspotentiale in den Gartenbereichen. Durch die Festsetzung entsprechender Pflanzgebote und Dachbegrünungen wird der ökologische Ausgleich im Plangebiet grundsätzlich realisiert und durch die Festsetzung einer spezifischen grünordnerischen Nutzung

## BEGRÜNDUNG

Seite:

---

der unüberplanten Bereiche im Plangebiet eine Verbesserung der geltenden ökologischen Verhältnisse erwartet.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a (2) BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 (2) BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4 c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1 a (3) BauGB ist nicht anzuwenden.

### **3.2 Altlasten**

Laut Altlasten- und Bodenschutzkataster befinden sich im Plangebiet folgende altlastenverdächtige Standorte/ Flächen:

- Schulstrasse 4 mit früherer Tabakerzeugung und –verarbeitung (ehem. Zigarrenfabrik Strassburger) bzw. späterer Nutzung als landwirtschaftliches Lagerhaus (Lagerung von Agrochemikalien)
- Alte Friedhofstrasse 3 mit früherer Tabakerzeugung und –verarbeitung (ehem. Zigarrenfabrik Bensinger).

Aufgrund der Ende der 1990er Jahre durchgeführten Untersuchungen ist nach heutigem Sachstand davon auszugehen, dass keine Anhaltspunkte für Umweltgefahren bestehen („A“- Fälle).

### **4. Fachbeitrag zum Artenschutz**

Die im Rahmen der planerischen Vorbereitungen zum Bauleitplanverfahren erstellten Fachbeitrag „Artenschutz“ (2011 und 2016) haben ergeben, dass keine streng geschützten Arten festgestellt wurden. Die Fachbeiträge sind als Beigabe dem vorliegenden Bebauungsplan beigelegt.

Zur Vermeidung des Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG sind Fällungen von Gehölzen bzw. Baufeldräumungen nur außerhalb der Vogelbrutsaison bzw. innerhalb der gesetzlichen Fristen durchführbar oder es ist vorab gutachterlich eine Besatzfreiheit von Kleinvogelbruten festzustellen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten. Als funktionserhaltende CEF- Massnahme sind 5 Nistkästen für Gebäude-, Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im Plangebiet oder dessen Umfeld zur Kompensation eines eventuellen Verlusts derzeit nicht einsehbarer Nistgelegenheiten vorgezogen oder spätestens zum Zeitpunkt des Eingriffs durchzuführen.

### **5. Lärmschutzuntersuchung**

Im Rahmen des Planverfahrens wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen untersucht.

Der aus den umgebenden Straßen abzuleitende und zu erwartende Verkehrslärm hält an allen Baugrenzen innerhalb des Plangebiets die zugehörigen Orientierungswerte ein.

**BEGRÜNDUNG**

Seite:

Der aus dem Glockengeläut der beiden Kirchen abzuleitende Lärm wird im Tageszeitraum eingehalten, im Nachtzeitraum teilweise überschritten. In der Gesamtinteressenvertretung ist insbesondere das sakrale oder liturgische Geläut als Ausprägung der grundgesetzlich geschützten Religionsfreiheit anzuerkennen. Für die weiteren Geräuschspitzen des sonstigen Glockengeläuts können Geräuschspitzen (hier: Glockenschläge) nach TA Lärm den Immissionsrichtwert zusätzlich überschreiten.

Damit die möglichen Geräuscheinwirkungen des geplanten Kirchengemeindehauses das angestrebte Schutzziel mit einem angemessenen Schutz der Nachbarschaft von Lärmeinwirkungen nicht verfehlen, wird für die Fläche WA<sub>3</sub> ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens soll die Einhaltung dieses Schalleistungspegels für den Tages- und Nachtzeitraum gutachterlich nachgewiesen werden.

**6. Verwirklichung der Planung**

**6.1 Flächenbilanz**

Die Größe des Plangebiets beträgt	ca. 8.725 qm
davon öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.965 qm
davon Bauflächen	ca. 6.760 qm.

**6.2 Bodenordnung**

Die notwendige Bodenordnung soll im Rahmen eines freiwilligen Umlegungs-/ Bodenordnungsverfahrens erfolgen.

**6.3 Kosten**

Teile des Plangebietes erhalten in Folge der vorliegenden Planung eine erstmalige Erschließung, die beitragsrechtlich abgerechnet wird. Gleiches gilt die erstmalige Ver- und Entsorgung der Grundstücke. Die Maßnahme soll nach Abschluss der erforderlichen freiwilligen Vereinbarungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern durchgeführt werden.

Gemeinde Reilingen, den \_\_\_\_\_

Im Auftrag der Gemeinde Reilingen

PLANUNGSBÜRO  
NORBERT GEISSEL



**Bauleitplanung**  
**Städtebauliche Erneuerung**  
**Dorf- und Gemeindeentwicklung**

\_\_\_\_\_  
Stefan Weisbrod  
Bürgermeister

Stand: Dezember 2016