

Begründung

Gemeinde Reilingen

Bebauungsplan "Viehtrieb II"

Gemeinde Reilingen

Bebauungsplan "Viehtrieb II"

B e g r ü n d u n g

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet bildet im äußersten Südwesten den Abschluß der vorgesehenen Bebauung. Vom Ort bzw. der Hauptstraße her liegt diese Ortserweiterung hinter dem Anwesen eines größeren Möbelgeschäftes und dem Sportgelände.

Im Süden begrenzt die Landesstraße Nr. 546 (Reilingen - St. Leon) den Planbereich.

Als Abschluß nach Osten ist die zu diesem Zweck neuverlegte Gemarkungsgrenze maßgebend. Dieser wechselseitige Gebietsaustausch zwischen der Gemeinde Reilingen und der Gemeinde St. Leon - Rot ist mit der Genehmigung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 12.6.1981 am 1.7.1981 inkraftgetreten.

2. Bestehende Situation

Rechtsverhältnisse

Über den hier erfaßten, räumlichen Geltungsbereich wurden noch keine planungs- und keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Im Norden grenzt mit den Grundstücken Lgb.Nr. 5931, 5932 und 5933 der Bebauungsplan "Kurze Lache" (genehmigt am 10.5.1968) an die Plangrenze mit einem allgemeinen Wohngebiet an.

Im Flächennutzungsplanentwurf ist das vorliegende Plangebiet als Wohngebiet vorgesehen.

Über das in unmittelbarer Nachbarschaft im Westen liegende Interessengebiet des Möbelgeschäftes wurde ein Bebauungsplan aufgestellt und am 03.03.82 genehmigt. Er weist ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb aus.

Vorhandene Bebauung

Das Möbelgeschäft besteht an dieser Stelle seit dem Jahre 1970. Eingeschossige Verkaufs- und Lagerräume bedecken jetzt knapp 8000 qm. Zufahrt und Anlieferung erfolgt von der Nordseite.

Der im Süden angrenzende Sportplatz ist dort schon seit 1930 angelegt. Dagegen ist die Wohnbebauung im Norden erst in den letzten Jahren entstanden.

Immission und Emission

Das Baugebiet wird von der Landstraße tangiert. Der davon ausgehende Lärmpegel in 25 m Abstand erreicht auf der Grundlage der Verkehrszählung von 1980 nach RAL Teil 1 prognostiziert auf das Jahr 1990 63 dB(A) bei Tag und 56 dB(A) bei Nacht und im Bereich der Einmündung der L 556 in die L 546 64 dB(A) tagsüber und 57,2 dB(A) nachts. Der Nachtwert ist mit der größeren Überschreitung von 11 dB(A) bzw. 12,2 dB(A) unmittelbar an der Kreuzung über dem Planungsrichtpegel nach DIN 18005 Teil 1, Entwurf 1976, gegenüber Wohngebieten für die Bemessung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zu beachten.

Aus der Nachbarschaft zu dem Sondergebiet " Einzelhandelsbetrieb für Möbel " ergeben sich keine zu berücksichtigenden Auswirkungen auf das Wohngebiet.

In dem dort rechtskräftigen Bebauungsplan werden die Lärmemissionen einschränkend tagsüber auf 60 dB(A) und nachts auf 45 dB(A) begrenzt, sodaß der Nachtwert dem eines Wohngebietes entspricht. Zusätzlich festgelegte Sicht - und Lärmschutzmaßnahmen - Wall und Bepflanzung sorgen außerdem für eine zusätzliche Trennung.

Zu beachten ist außerdem die Nähe des vorhandenen Sportplatzes.

3. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Das Plangebiet ist mit rd. 7,3 ha im Besitz des Landes Baden-Württemberg und mit rd. 1,2 ha im Besitz der Gemeinde St. Leon.

Das in diesem Raum geringe Angebot an Baugrundstücken führt für viele Bauinteressenten zu unerschwinglichen Grundstückspreisen. Die Gemeinde beabsichtigt hier, durch die Eigentumsverhältnisse begünstigt, mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kinderreichen oder einkommensschwächeren Familien den Erwerb eines Baugrundstückes zu günstigeren Bedingungen zu ermöglichen. Besondere Festsetzungen nach § 9 (1) 6-8 sollen jedoch nicht getroffen werden.

4. Flächennutzungsplan, Bedarfsermittlung

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wird durch die Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim aufgestellt. In dem Verfahren des Flächennutzungsplanes werden zur Zeit die Träger öffentlicher Belange gehört. Aus der Sicht der Regionalplanung bestehen gegen diesen Bebauungsplan keine Bedenken.

Pauschaler Wohnbedarf für Reilingen

bis 1990		364 WoE
bisherige Planungen	280 WoE	
Reduktion von 20 %	56 WoE	

	224 WoE	

Hieraus ergibt sich ein Restbedarf von 140 WoE.
=====

Die Gemeinde hat die Absicht, das Baugebiet den Bürgern von Reilingen vorzubehalten und die Erschließung deshalb zeitlich zu strecken und in mindestens zwei Abschnitten durchzuführen.

Von der im Gesamtplan ausgewiesenen Anzahl von 235 WoE sollen in einem ersten Abschnitt etwa 150 WoE erschlossen werden. Die Gemeinde hält es für dringend erforderlich den Bebauungsplan noch vor der Fertigstellung des Flächennutzungsplanes aufzustellen, da einer Anzahl von Bewerbern, durch die vom Land Baden-Württemberg zu vergebenden Grundstücke, die Möglichkeit zum Bauen gegeben wird.

5. Planung

Erschließung

Das Baugebiet wird von Westen von der Hauptstraße über eine als große Schleife in sich zurückführende Wohnsammelstraße angeschlossen. Diese Sammelstraße erhält eine Fahrbahnbreite von 6,0 m und beiderseits Gehwege. Deutlich abgestuft erschließen "verkehrsberuhigte Bereiche" die differenziert angelegten Wohnquartiere. Zügig trassierte Straßen werden vermieden, um keinen Anreiz zum schnellen Fahren zu bieten. Der Fußgänger soll in der ganzen Breite die Straße benutzen dürfen. Kinderspiele sind dort auch erlaubt. Diese Erschließungsform soll das Wohnfeld verbessern und intimer gestalten lassen. Zur Ausstattung dieses Verkehrsraumes gehören Bäume, Bänke, Pflanzbeete u.a. Ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken sind hier eine Voraussetzung.

Bebauung / städtebauliche Absichten

Die vorgesehene Ortserweiterung bildet als äußerster Abschluß und bedingt durch die gegebenen Begrenzungen wie auch durch die Möglichkeit der Erschließung einen in sich abgeschlossenen Bereich, fast einen getrennten Ortsteil. Um dies städtebaulich zu betonen, wurde im Zentrum dieses Neubaugebietes, umgeben von geschlossener Bebauung, ein kleiner Platz ausgebildet.

Als Bauformen sollen neben ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern auch dichtere Gebäudegruppen mit geringem Geländeverbrauch vorgesehen werden. Hier sind Reihenhäuser geplant, aber auch Bauformen, die bei gleicher Dichte individuellere Nutzung und Gestaltung zulassen (Grenzbauweise u.ä.). Ausgewiesen werden sollen nur Wohngebiete. Gewerbebetriebe dagegen sollen in jedem Fall ausgeschlossen sein.

An der Nordgrenze des Plangebietes begleitet den in einer leichten Mulde verlaufenden, natürlichen Entwässerungsgraben ein das Landschaftsbild prägender Pflanzstreifen, der den jetzigen Ortsrand mit dem Wald verbindet. Diese topographische Situation soll erhalten bleiben und für die Fußgänger erschlossen werden.

Versorgung und Entsorgung

Die ausreichende Versorgung mit Wasser und Strom kann durch Verlegung entsprechender Leitungen sichergestellt werden; ebenso kann die Ableitung der Abwässer in das Ortsnetz gewährleistet werden.

Für eine vorhandene Gashochdruckleitung der Stadtwerke Heidelberg AG ist entlang der Südgrenze des Plangebietes ein 5 m breites Leitungsrecht als Teil des insgesamt 10 m umfassenden Schutzstreifens ausgewiesen.

Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Wie bereits ausgeführt, sind Festsetzungen für das angrenzende Sondergebiet getroffen, die einen ausreichenden Schutz vor dortigen Beeinflussungen gewährleisten. Die zulässigen Werte entsprechen tagsüber 60 dB(A) einem Mischgebiet und mit 45 dB (A) bei Nacht denen von Wohngebieten, sodaß das hier zusätzlich durch einen Wall auch optisch abgeschirmte, anschließende Wohngebiet eine städtebaulich vertretbare Nachbarschaft darstellt.

Gegenüber der Landesstraße L 546 ist zur Einhaltung der Planungsrichtpegel, wie unter Abschnitt 2 Abs. "Immissionen und Emissionen" entwickelt, für Wohngebiete bei Nacht von 45 dB(A) eine Pegelminderung von 11 bzw. 12,2 dB(A) unmittelbar an der Kreuzung erforderlich.

Diese Pegelminderung soll durch einen Lärmschutzwall erreicht werden. Die wirksame Schirmhöhe errechnet sich für die Fassaden der angrenzenden, eingeschossigen Gebäude auf 1,65 bzw. 2,10 m, d.h. die Gesamthöhe des Lärmschutzwalles ist mit 3,30 m bzw. 3,80 m über Gelände anzugeben (ein detaillierter Nachweis wird hierfür gutachterlich erbracht).

6. Als bald zu treffende Maßnahmen, Kosten und Finanzierung

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung dieses Baugebietes wurden überschlägig wie folgt ermittelt:

Straßenbau	1 600 000 DM
Kanalisation	1 050 000 DM
Wasserversorgung	500 000 DM
Beleuchtung	200 000 DM
Lärmschutzwall	100 000 DM
Grünflächen	50 000 DM
-----	-----
	3 500 000 DM

Die Gemeinde Reilingen beabsichtigt, die Erschließung selbst durchzuführen und die erforderlichen Haushaltsmittel in den kommenden Jahren bereitzustellen.

7. Bodenverkehr, bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Sicherung der Planung soll im Rahmen der Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr nach § 19 BBauG die im Plan eingetragene Parzellierung unter Beachtung der sonstigen Festsetzungen maßgebend sein. Im übrigen soll der Bebauungsplan die Grundlage für die Durchführung einer Baulandumlegung bilden.

Leimen, den 27.03.82
Ingenieurbüro Weese

G. Weese

Der Bürgermeister



Gemeinde
 ..Reilingen.....

Bebauungsplan
 ..Viehtrieb II.....

Gliederung der Flächen im Bebauungsplan		GFZ	ha	%	ha	%	
Bauland	Wohnbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)	WA	I	0,6	0,84	9,09	vom Bebauungsplan
		WA	I	0,8	1,19	12,88	
	Kleinsiedlungsgebiete	WA	II	0,8	1,82	19,70	
	Reine Wohngebiete	WR	II	0,6	0,44	4,76	
	Allgemeine Wohngebiete	WR	II	0,8	2,23	24,13	
						6,52	70,56
	Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)						
	Dorfgebiete	(MD)					
	Mischgebiete	(MI)					
	Kerngebiete	(MK)					
	Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)						
	Gewerbegebiete	(GE)					
	Industriegebiete	(GI)					
	Sonderbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)						
Wochenendhausgebiete	(SW)						
Sondergebiete	(SO)						
Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf							
Verkehrsflächen	Überörtliche Straßen						
	Erschließungsstraßen			0,65	7,04		
	Wohnwege			1,18	12,77		
	Öffentliche Parkflächen						
					1,83	19,81	
Flächen für Ver-sorg.Anl.	Spielplatz			0,04	0,43		
					0,04	0,43	
Grün-flächen	Verkehrsgrün			0,40	4,33		
	Parkanlage			0,45	4,87		
					0,85	9,20	
Sonstige Flächen							
Gesamtfläche des Bebauungsplanes					9,24	100,00	
Gesamteinwohnerzahl						Einw.	
Wohndichte		Einw./ Wohnbauland				Einw. ha	
Siedlungsdichte		Einw./ Gesamtfl.d.Beb.Pl.				Einw. ha	