

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Ziele der Raumordnung .....	3
1.4	Flächennutzungsplan .....	3
1.5	Überlagerung bestehender Bebauungsplan .....	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	6
2.1	Städtebau und verkehrliche Erschließung .....	6
2.2	Nutzungen .....	8
2.3	Ver- und Entsorgung .....	8
2.3.1	Trink- und Brauchwasser .....	8
2.3.2	Niederschlagswasser .....	8
2.3.3	Löschwasserversorgung .....	9
2.3.4	Wärme- und Energieversorgung .....	9
2.4	Lärmschutz .....	9
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	9
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
3.3	Höhe der baulichen Anlagen .....	10
3.4	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche .....	10
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen .....	10
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	11
3.7	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen...	11
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	12
4.1	Dächer .....	12
4.2	Werbeanlagen .....	12
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	13
4.4	Niederspannungsfreileitungen .....	13
4.5	Einfriedungen und Mauern .....	13
4.6	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser .....	13
5	UMWELTBERICHT .....	13
6	LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE .....	14
6.1	Umnutzung .....	14
6.2	Spritzmittelabdrift .....	15
7	BODENORDNUNG .....	15
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	15

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan „Bürgerzentrum“ wurde im Jahr 2011 rechtskräftig. Er bildet die Grundlage für die Entwicklung der kommunalen Infrastruktur zwischen den beiden Ortsteilen Ober- und Niederhausen. In den vergangenen Jahren wurde der Bebauungsplan konsequent umgesetzt und aufgrund stellenweise sich verändernder Rahmenbedingungen insgesamt drei Mal geändert, sodass beide Ortsteile eine gemeinsame neue Mitte mit einer bezogen auf die Gemeindegröße sehr guten Infrastrukturausstattung erhalten haben. Konkret sind der Bau des Bürgerhauses mit Gemeindeverwaltung und einem großen Konzert- und Festsaal sowie einer Mediathek, der Bau des Feuerwehrgerätehauses, Bauhofs und eines Musikzentrums, des Generationenhauses St. Josef mit Kindertagesstätte und Pflegebereich und einem inklusiven Kaffeehaus, eines Hauses für Betreutes Wohnen, des Gesundheitszentrums mit zwei Hausärzten, Apotheke, Ambulantes Pflegedienst, Tagespflege, Podologem, Physiotherapie und Fitness sowie die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Bankgeschäftsstelle für die Nahversorgung zu nennen.

Zwischenzeitlich konnte die Gemeinde weitere Grundstücke, welche im Norden und Nordosten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzen, erwerben. Auf diesen Flächen sollen weitere Nutzungen der örtlichen öffentlichen Daseinsfürsorge entwickelt werden. Konkret geht es um die Errichtung eines Wohnhauses für Menschen mit Behinderung und Wohnungen für junge Menschen während ihres freiwilligen sozialen Jahres (FSJ), einer weiteren Kindertagesstätte, betreuter Wohnangebote und eines Quartiersbegegnungszentrums sowie die Erweiterung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes im Bürgerzentrum.

Um die geplanten Nutzungen realisieren zu können, muss zum einen der wirksame Flächennutzungsplan geändert, zum anderen muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Beide planungsrechtlichen Verfahren sollen parallel zueinander durchgeführt werden. Aufgrund der Größe der für diese Vorhaben notwendigen Flächen und der nur einem untergeordneten Teilbereich stattfindenden Überlagerung der 1. Änderung und Erweiterung „Bürgerzentrum“ soll der bestehende Bebauungsplan nicht erneut geändert, sondern als eigenständiger Bebauungsplan „Bürgerzentrum – Erweiterung II“ fortgeschrieben werden. Aufgrund der angestrebten Nutzungen hat er aber dennoch einen engen funktionalen Bezug zu den angrenzenden Bebauungsplänen.

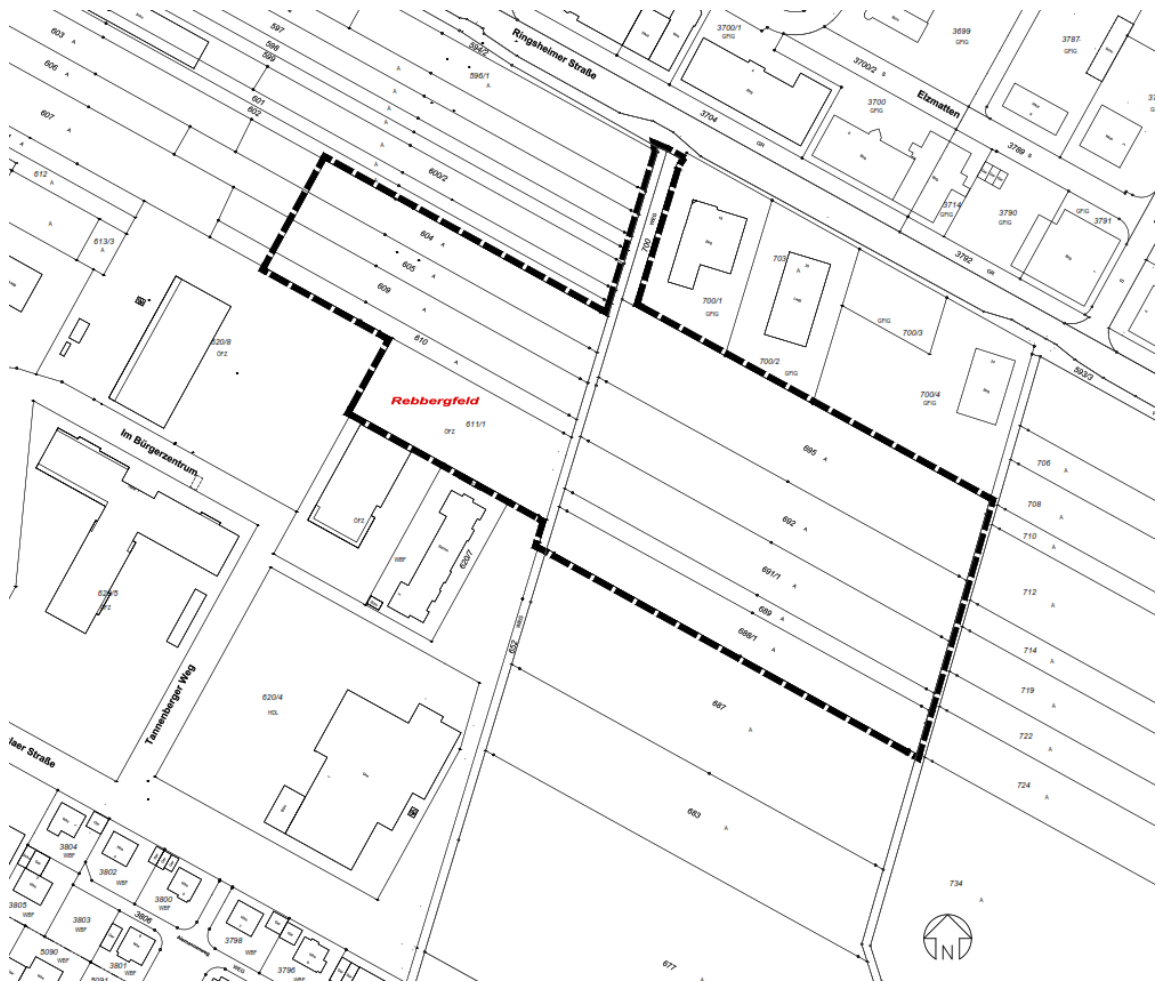
Konkret sollen mit dem Bebauungsplan „Bürgerzentrum – Erweiterung II“ folgende Ziele verfolgt werden:

- Weiterentwicklung von Einrichtungen für die örtliche öffentliche Daseinsfürsorge in zentraler Lage zwischen den beiden Ortsteilen Oberhausen und Niederhausen
- Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung, für Menschen während ihres freiwilligen sozialen Jahres (FSJ) sowie von betreuten Wohnangeboten
- Bereitstellung ausreichender und zeitgemäßer Kinderbetreuungsplätze
- Errichtung eines zentral gelegenen Quartiersbegegnungszentrum
- Effiziente und ökonomische Erschließung mit Bereitstellung eines angemessenen Parkplatzangebots
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das Plangebiet (rd. 2,1 ha) liegt zwischen den Ortsteilen Niederhausen und Oberhausen zwischen der Wislaer Straße und der Ringsheimer Straße (K 5121) und wird im Norden, Osten und Westen von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Im Nordosten befinden

sich zudem drei Gewerbebetriebe und im Süden die bereits errichteten Gebäude des Bürgerzentrums wie dem Bürgerhaus, dem Generationenhaus, der kommunalen Grundschule und dem Gesundheitszentrum. Die genaue Abgrenzung ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.



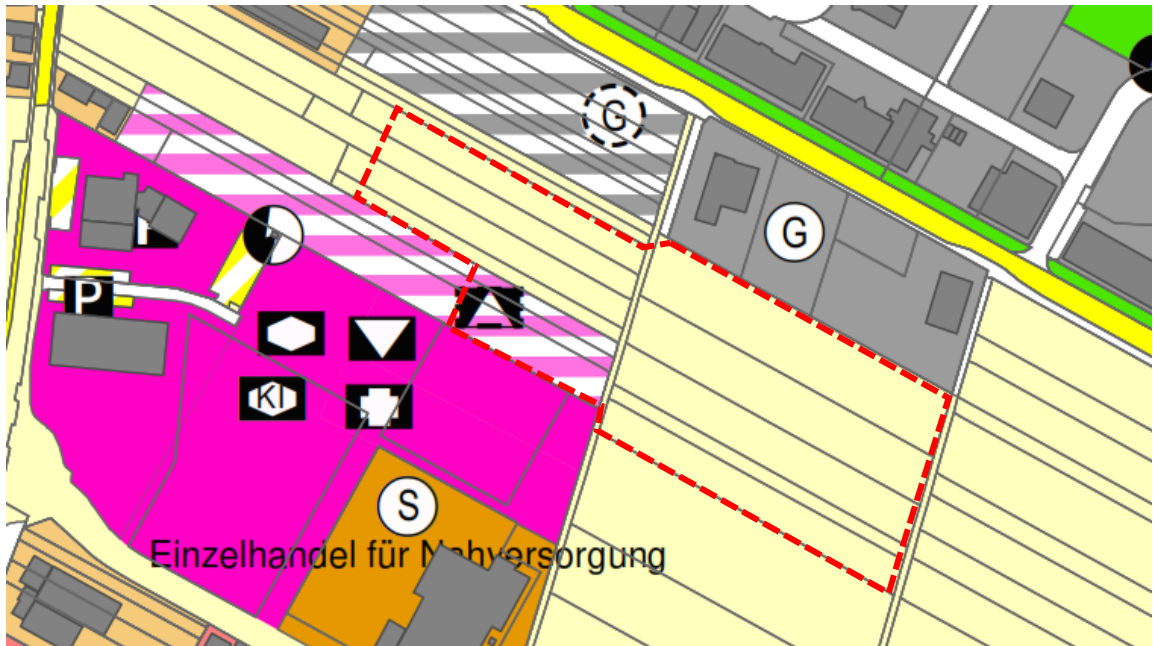
Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Grundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters (ohne Maßstab)

### 1.3 Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg und Regionalplan Südlicher Oberrhein stehen dem Bebauungsplan „Bürgerzentrum – Erweiterung II“ nicht entgegen.

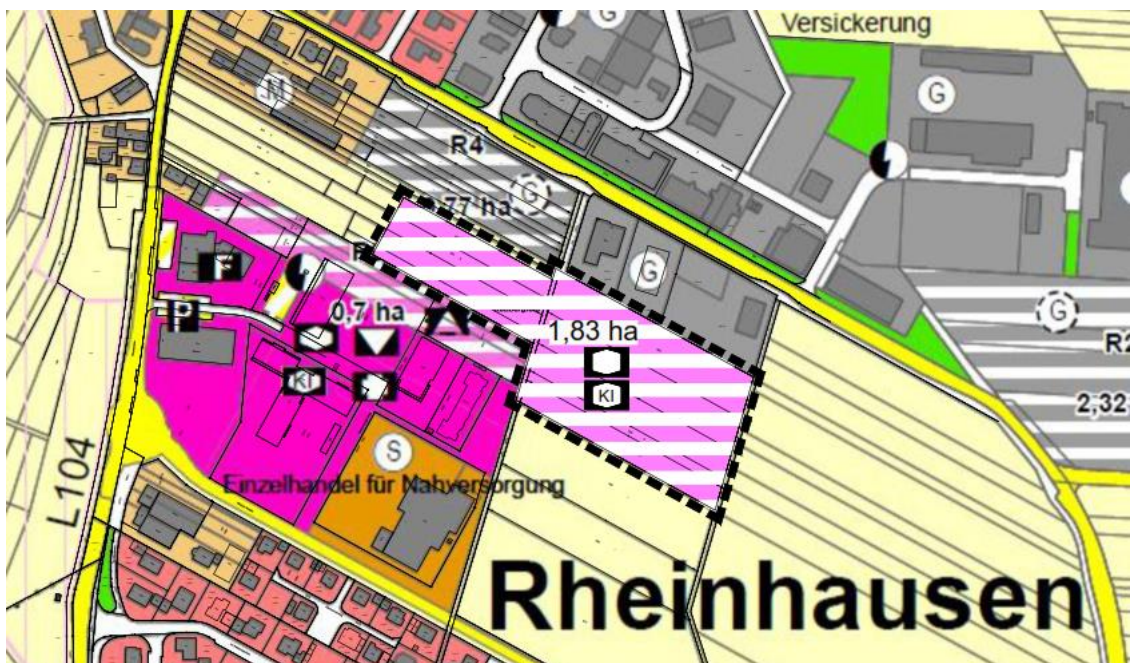
### 1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Kenzingen-Herbolzheim stellt für das Plangebiet in einem Teilbereich bereits eine Gemeinbedarfsfläche dar. Der Großteil ist jedoch als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit nicht im vollen Umfang den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dementsprechend wird in einem parallelen Verfahren die Darstellung des Flächennutzungsplans geändert.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Kenzingen – Herbolzheim – Rheinhausen – Weisweil mit ungefährender Abgrenzung des Plangebiets (ohne Maßstab)

In der 5. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans soll das bislang im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen befindliche Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ und für weitere soziale Einrichtungen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ dargestellt werden. Beide Verfahren werden im Gleichklang durchgeführt, so dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des nun vorliegenden Bebauungsplans auch der Flächennutzungsplan entsprechend geändert sein wird, sodass dann, der Bebauungsplan aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.



Zeichnerische Darstellung - Deckblatt zur 5. Flächennutzungsplanänderung, Stand Frühzeitige Beteiligung, Februar 2022 (ohne Maßstab)

### 1.5 Überlagerung bestehender Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bürgerzentrum – Erweiterung II“ überlagert einen Teilbereich der am 12.01.2018 in Kraft getretenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bürgerzentrums“. In diesem Überlagerungsbereich befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und für weitere soziale Einrichtungen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden bei Satzungsbeschluss die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen bauplanungsrechtlich außer Kraft gesetzt und durch die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Kindergarten“ und „Soziale Zwecke“ überlagert.

Die Überlagerung ist notwendig, da die geplante Gemeinbedarfsfläche unmittelbar an die im Süden bereits bestehenden Einrichtungen der örtlichen öffentlichen Daseinsfürsorge anschließen sollen.

### 1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „Bürgerzentrum – Erweiterung II“ mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird im Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und eine Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt.

#### Verfahrensablauf

16.02.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bürgerzentrum – Erweiterung II“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Bürgerzentrum – Erweiterung II“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
28.03.2022 bis 02.05.2022	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 24.03.2022 mit Frist bis 02.05.2022	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
___.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangene Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Bürgerzentrum – Erweiterung II“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
___.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Bürgerzentrum – Erweiterung II“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

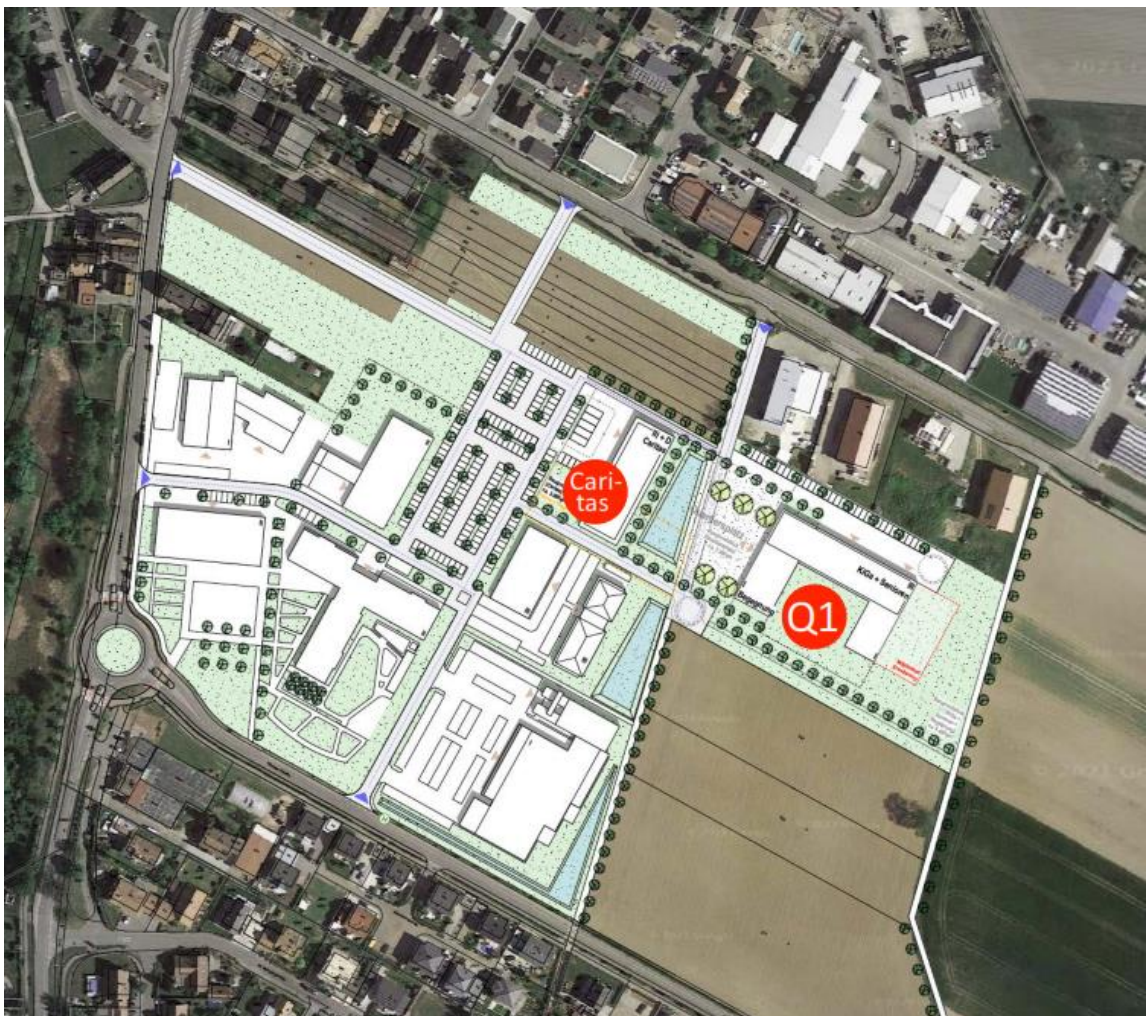


## 2 KONZEPTION DER PLANUNG

### 2.1 Städtebau und verkehrliche Erschließung

Der Bebauungsplan „Bürgerzentrum – Erweiterung II“ ist eine konsequente Umsetzung des fortgeschriebenen städtebaulichen Konzeptes für den Bereich zwischen den Ortsteilen Oberhausen und Niederhausen.

Die in den letzten Jahren erfolgte Ansiedlung der Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge zentral für die gesamte Gemeinde in der Mitte des Siedlungsgebietes im Bürgerzentrum wird mit weiteren sozialen Einrichtungen konsequent fortgesetzt. Der bestehende Parkplatz ist nach Norden hin zu erweitern. Die weitere Ansiedlung der beiden geplanten Gebäude ergibt sich dann folgerichtig.



Städtebauliches Konzept, Architekturbüro HESS-VOLK Architekten, Dezember 2021 (ohne Maßstab)

Mit roten Punkten markiert: Caritas-Wohnhaus für Menschen mit Behinderung und FSL-Wohnungen | Q1 – Kindertagesstätte, Betreutes Wohnen und Quartiersbegegnungszentrum

Wie dem städtebaulichen Konzept zu entnehmen ist, sind für die geplanten Gemeinbedarfsnutzungen zwei Hauptbaukörper vorgesehene, zwischen denen sich eine zentrale Versickerungsanlage und ein Quartiersbegegnungsplatz befinden. Ergänzt werden diese durch die notwendigen Nebenanlagen und funktional zugehörigen Stellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte. Gestalterische orientieren sie sich an der südlich angrenzenden Umgebungsbebauung. Vorgesehen sind Flachdächer sowie drei Vollgeschosse plus Attika.

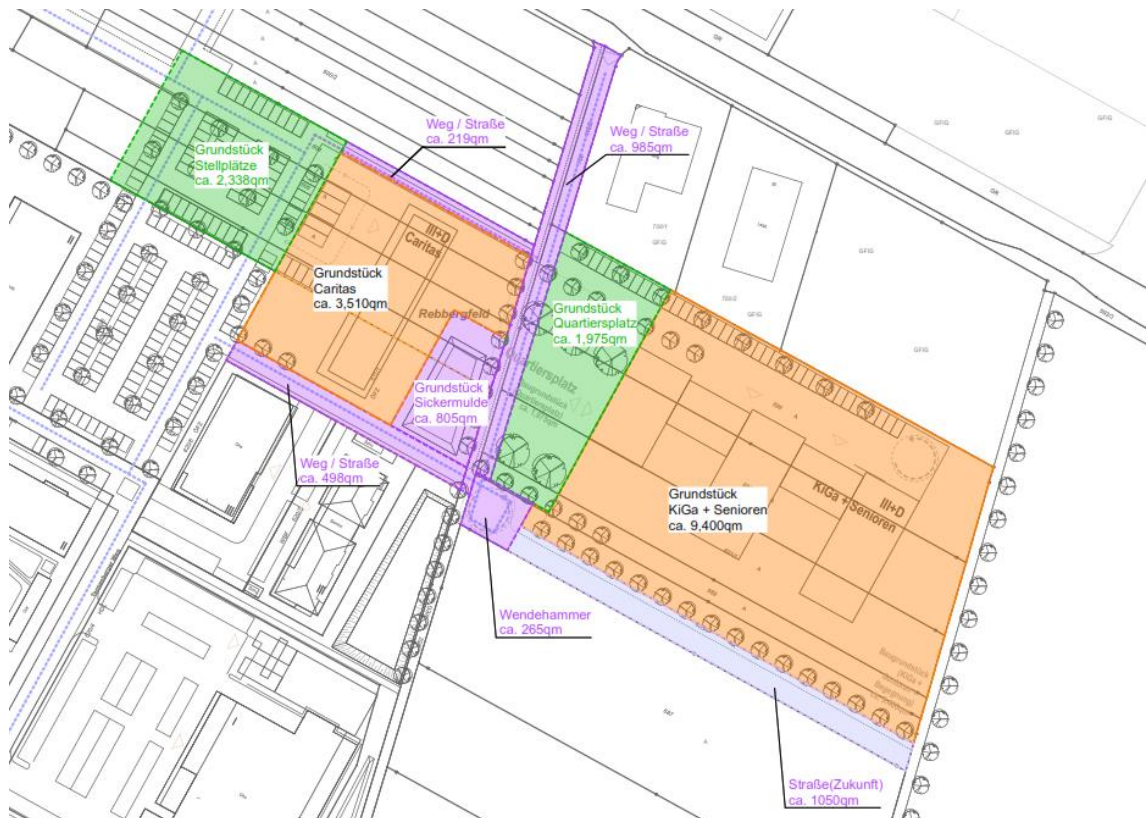
Der ruhende Verkehr soll oberirdisch organisiert werden. In der Mitte des Bürgerzentrums gibt es bereits einen bestehenden zentralen öffentlichen Parkplatz, der um die Zahl der zusätzlich erforderlichen Stellplätze erweitert werden soll. Diese Parkplätze stehen den Nutzerinnen und Nutzern des gesamten Bürgerzentrums zur Verfügung, sodass in der Summe die Zahl der tatsächlich benötigten Parkplätze durch Mehrfachnutzungen der zahlreichen Einrichtungen im Bürgerzentrum deutlich reduziert werden kann. Insbesondere die Kindertagesstätte befindet sich in einem von den üblichen motorisierten Kinderbring- und -holdiensten freizuhaltenen Bereich. Die Fahrwege der Beschicker sind wesentlich kürzer und bereits vorhanden. Auf einem flächenintensiven Ausbau zusätzlicher Wegebeziehungen und Erschließungsstraßen, die zudem merklich längere Fahrten für die Beschicker der Einrichtung zur Folge hätten, kann daher verzichtet werden. Infolge des zentralen öffentlichen Parkplatzes kann die erforderliche Erschließung der geplanten Gebäude für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge auf ein Minimum reduziert werden. Die Anlegung von jeweils getrennten Tiefgaragen würde im Ergebnis zu einem größeren Flächenverbrauch führen und ist daher nicht zu rechtfertigen. Die vorliegende Planung entspricht daher sowohl dem Gebot des schonenden Umgangs mit natürlichen Ressourcen als auch insbesondere dem schonenden Umgang mit dem nicht erneuerbaren Schutzgut Boden. Im Übrigen ist der Baugrund im Plangebiet für die Anlegung von Tiefgaragen denkbar ungeeignet. Er setzt sich im Plangebiet aus Böden mit geringer bzw. stark unterschiedlicher Durchlässigkeit (Auenlehme) zusammen. Bei Niederschlagsereignissen ist hier mit Stauwasser an bzw. bis zur Geländeoberkante zu rechnen. Der Bemessungshochwasserstand ist hier auf Geländeoberkante anzusetzen. Für den Bemessungswasserstand (Maximum aus Bemessungsgrundwasserstand (HGW) und Bemessungshochwasserstand (HHW)) ist der Bemessungshochwasserstand maßgebend. Dieser ist in Höhe der Geländeoberkante bei ca. 168,60 m ü. NN festzulegen.

Die Erschließung soll mittelfristig nicht nur von Süden, sondern auch von Westen und Norden aus möglich sein. Kurzfristig wird das Gebiet zunächst von Süden von der Wislaer Straße über die jetzigen Parkplatzflächen des Bürgerzentrums erreichbar sein. Angesichts der Vielzahl der bereits bestehenden und neu hinzukommenden Nutzungen im Bürgerzentrum reicht jedoch die bestehende Zufahrt im Süden mittelfristig alleine nicht aus. Nicht zuletzt aufgrund der neuen Kindertagesstätte, die an die Stelle des bestehenden Kindergartens St. Johannes Bosco im Ortsteil Niederhausen tritt, wird eine zügige Umsetzung von weiteren Zufahrten für den Ortsteil Niederhausen angestrebt, insbesondere von der westlich gelegenen Hauptstraße. Die in diesem Bereich aktuell noch befindlichen landwirtschaftlichen Flächen sollen im Zuge dieser Erschließungsarbeiten einer Wohnbebauung zugeführt werden, um – neben dem bestehenden dringenden Bedarf an gemeinbedarfsorientierten Nutzungen (Kindertagesstätte, Betreutes Wohnen, Wohnhaus für Menschen mit Behinderung) – auch dringend benötigten Wohnraum in zentraler Lage bereitstellen zu können. Neben der inhaltlichen Komponente spielt allerdings auch die Flächenverfügbarkeit eine wichtige Rolle. Da sich nur ein geringer Flächenanteil in Gemeindeeigentum befinden und seitens der weiteren Grundstückseigentümer aktuell keine Verkaufsbereitschaft besteht, ist eine Entwicklung kurzfristig nicht möglich. Die betroffenen Grundstücke sind daher nicht Regelungsgegenstand der geplanten Gemeinbedarfsfläche, sondern werden zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Verfahren überplant.

Die Müllabfuhr wie auch die Feuerwehr wird das Plangebiet über die von Norden kommende planzeichnerisch festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße anfahren. Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche werden die Fahrzeuge das Plangebiet bis zu einer im Süden vorgesehenen und für die Müllfahrzeuge sowie die Feuerwehr ausreichend dimensionierten Wendeanlage durchqueren können. Zusätzlich zu der dort befindlichen Wendemöglichkeit werden die Fahrzeuge alternativ auch Richtung Westen zum bestehenden öffentlichen Parkplatz fahren können, der in das umliegende



Wegenetz des bereits bestehenden Bürgerzentrums eingebunden ist. Zu berücksichtigen ist bei der Anschlussmöglichkeit im Westen jedoch, dass die dort befindlichen Parkplätze an die erforderlichen Wenderadien angepasst werden müssen.



Geplantes Erschließungskonzept, Architekturbüro HESS-VOLK Architekten, Mai 2022 (ohne Maßstab)

## 2.2 Nutzungen

Im Geltungsbereich des Planungsgebiets sollen, entsprechend der zentralen, gut erschlossenen innerörtlichen Lage und den unmittelbar angrenzenden Nutzungen der örtlichen öffentlichen Daseinsfürsorge, ein Wohnhaus für Menschen mit Behinderung und FSJ-ler Wohnungen, eine weitere Kindertagesstätte und betreute Wohnangebote sowie ein Quartiersbegegnungszentrum angesiedelt werden. Ziel der Planung ist demzufolge, das „Bürgerzentrum“ der Gemeinde Rheinhausen als offenes, inklusives Quartier weiterzuentwickeln.

## 2.3 Ver- und Entsorgung

### 2.3.1 Trink- und Brauchwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt wie auch die Brauchwasserentsorgung durch Anschluss an den bestehenden Trink- und Abwasserkanal. Dieses befindet sich bereits auf Höhe des westlichen Teils des Plangebiets. Ob die Höhenlage auch für den Anschluss des im östlichen Teilbereich geplanten Gebäudes reicht, muss noch abschließend geklärt werden. Entsprechende Informationen werden zur Offenlage ergänzt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

### 2.3.2 Niederschlagswasser

Für das Plangebiet wird ein zentrales öffentliches Versickerungsbecken realisiert, welches das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aufnehmen und vor Ort zur Versickerung bringen können muss. Es wird daher festgesetzt, dass „das anfallende



Niederschlagswassers in eine öffentliche, zentrale Versickerungsmulde innerhalb des Geltungsbereichs abzuführen“ ist. Die Größe der Versickerungsmulde ist durch das Büro Zink Ingenieure aus Lauf ermittelt worden und der Planzeichnung zu entnehmen.

Je nach Umfang der tatsächlichen Versiegelung und der getroffenen regenrückhaltenden Maßnahmen werden vor Baubeginn noch einmal detaillierte Unterlagen erarbeitet und bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht.

### **2.3.3 Löschwasserversorgung**

Für die notwendige Löschwasserversorgung bedarf es der Herstellung eines Tiefbrunnens. Die genaue Lage wird im Zuge des für den Bau und Betrieb des Entnahmebrunnens notwendigen Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis ermittelt.

### **2.3.4 Wärme- und Energieversorgung**

Die Versorgung mit Gas und Strom erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Wie für die Regenwasserversorgung und Abwasserentsorgung auch, befindet sich das bestehende Leitungsnetz auf Höhe des westlichen Teilbereichs des Plangebiets.

## **2.4 Lärmschutz**

Aufgrund der Lage des Plangebiets und der umgebenden Nutzungen sind die Schallimmissionen, die von den umliegenden Straßen und Nutzungen ausgehen könnten und auf das Plangebiet auswirken bzw. von diesem ausgehen zu erfassen und zu beurteilen.

Gemäß der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung sind keine schalltechnischen Konflikte zwischen den geplanten Nutzungen und der bestehenden gewerblichen Nutzung und dem Straßenverkehr zu erwarten. Im Bebauungsplan werden demzufolge keine Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes erforderlich.

## **3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ und für weitere soziale Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ festgesetzt werden. Entsprechend des Klammerzusatzes handelt es sich bei den Wohnangeboten für Menschen mit Behinderung und für Menschen mit Bedarf an betreutem Wohnen sowie dem Quartiersbegegnungszentrum um die Nutzungen, die am wahrscheinlichsten realisiert werden.

Da alle geplanten Wohnangebote ein Angebot der örtlichen Daseinsfürsorge darstellen, sind diese in der Gemeinbedarfsfläche zulässig. So handelt es sich bei einem Wohnangebot für Menschen mit Behinderung in typischer Weise um eine gemeinbedarfsorientierte Nutzung. Im Sinne einer inklusiven Gebäudenutzung ist im vorliegenden Fall zudem die Unterbringung von Wohnungen für junge Menschen vorgesehen, die ihr freiwilliges soziales Jahr (FSJ) in der Einrichtung verbringen. Dieses Wohnangebot ist wegen seiner Zweckbindung für FSJ-ler als räumliche und inhaltliche Ergänzung zu den eigentlichen Wohnangeboten für Menschen mit Behinderung zu verstehen und erfüllen somit ebenfalls eine soziale Aufgabe. Ähnliches gilt für das geplante betreute Wohnen. Hier kommt die Gemeinde Rheinhausen ihrer Aufgabe der örtlichen öffentlichen Daseinsfürsorge nach, für verschiedene Zielgruppen geeigneten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Als Eigentümerin der Fläche beabsichtigt die Gemeinde im vorliegenden Fall ein Gebäude zu errichten und im kommunalen Bestand zu halten, das neben einer Kindertagesstätte und einem Quartiersbegegnungszentrum für die Menschen Wohnraum

schaft, die auf eine Betreuung angewiesen sind. Die Wohnangebote innerhalb des Geltungsbereichs erfüllen somit kein allgemeines Wohnbedürfnis, sondern stehen einem eingeschränkten Nutzerkreis mit spezifischen Anforderungen zur Verfügung.

Um in dem Gebiet neben den angeführten Wohnangeboten ergänzende Nutzungen wie beispielsweise ein Friseur oder ein Café als Begegnungszentrum möglich sein sollen, wurde festgesetzt, dass Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Räumlichkeiten für freie Berufe und Apotheken zulässig sind. Diese müssen jedoch einer Gemeinbedarfsnutzung zugeordnet und ihr baulich untergeordnet sein.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Weil die Gemeinde Rheinhausen im Rahmen ihrer Siedlungsentwicklung auf eine flächensparende Bauweise Wert legt, ist für die GRZ ein Wert von 0,8 festgesetzt. Auf diese Weise wird eine hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke angestrebt und gleichzeitig eine ausreichende Eingrünung des Plangebiets ermöglicht.

### **3.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) von 9,5 m und maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 12,0 m orientiert sich an den südlich des Plangebiets bereits realisierten Gebäudehöhen. Eingeräumt werden Gebäuden mit Flach- und Pultdächern jedoch Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Gebäudehöhen zur Errichtung von Attikageschossen um bis zu 2,0 m (Pultdächer) bzw. 3,0 m (Flachdächer), um bei Bedarf eine höhere bauliche Dichte zu ermöglichen. Damit sie jedoch nicht viergeschossig und somit zu mächtig in Erscheinung treten, müssen die Attikageschosse jeweils 1,5 m gegenüber der darunterliegenden Gebäudewand ausgeführt werden.

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist das natürliche Gelände vor Herstellung der Baumaßnahmen in m ü. NN, da die öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet als Bezugspunkt nicht plausibel sind.

Um eine Solarenergiegewinnung zu fördern und notwendige technische Anlagen zuzulassen, wurde festgesetzt, dass Solaranlagen und notwendige Anlagen wie Lüftungsschächte die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen.

### **3.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

Als abweichende Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind, da in Abhängigkeit von der Gebäudekonzeption auch größere Gebäudelängen möglich sein können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen (sog. Baufenster) bestimmt. Die Baufenster sind so dimensioniert, dass sie den notwendigen Spielraum für die Gebäudestellung sowie die architektonische Gebäudegestaltung bieten.

### **3.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**

Hochbaulich in Erscheinung tretende bauliche Anlagen wie Garagen und Carports sowie hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um im Baugebiet zusammenhängende Freiflächen zu sichern. Kleinere Nebenanlagen mit weniger als 30 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie offene, nicht überdachte Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze

bleiben auch außerhalb der Baufenster möglich, da sie optisch nicht zu massiv in Erscheinung treten. Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sind aus praktischen Gründen ebenfalls im gesamten Plangebiet zulässig. Zur Förderung erneuerbarer Energien ist die Überdachung von Pkw-Stellplätzen mittels einer Photovoltaikanlage innerhalb der Baufenster sowie des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs (ST/PV-Zone) zulässig.

### **3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

In die Bebauungsvorschriften werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen aufgenommen, die dem Schutz von Natur und Landschaft dienen, aber auch die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets gewährleisten. So wird festgesetzt, dass Wege, Hof- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten sind, so dass die Versiegelung innerhalb des Plangebiets verringert wird und das anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Eine Ausnahme kann hier zugelassen werden für Wege, die aus betrieblichen Gründen anders gestaltet sein müssen, zum Beispiel wo regelmäßig Rollstühle verkehren oder Pflegedienste die Bewohnerinnen und Bewohner für die verschiedenen Transporte (beispielsweise zu Ärzten) zu den Wagen transportieren. In diesen Fällen muss das anfallende Niederschlagswasser dann jedoch in der öffentlichen zentralen Versickerungsmulde zur Versickerung gebracht werden, sodass auch hier ein kurzer Wasserkreislauf gewährleistet ist.

Um den Boden vor einer Kontamination mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung oder die Verkleidung von Dachaufbauten mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Zum Schutz des Grundwassers wurde festgesetzt, dass die Unterkante der Gründung den mittleren Grundwasserhochstand (MHW) nicht unterschreiten darf und in den Bereich des höchsten Grundwasserhochstands (HHW) baulich nur eingegriffen werden darf, wenn die Bauteile als wasserdichte Wanne ausgeführt werden.

### **3.7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die im Norden, Osten und Süden festgesetzte öffentliche Grünfläche dient zum Schutz vor Spritzmittelabdrift. Im Osten wird diese Grünfläche für die in diesem Bereich geplante sensible Nutzung einer Kindertagesstätte mit entsprechenden Freibereichen durch eine Festsetzung zur Pflanzung einer dichten, zweireihigen, 2,0 m breiten und 3,0 m hohen Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern sowie eines mindestens 1,0 m breiten Staudensaums ergänzt, um den Schutz vor Abdrift zu erhöhen. Ähnliches gilt für die öffentliche Grünfläche im Norden. Da in diesem Bereich für die Anlage einer öffentlichen Grünfläche zur Spritzmittelabdrift lediglich 1,5 m verbleiben, wird der Schutz vor einer Spritzmittelabdrift durch die Festsetzung einer einreihigen, mindestens 3,0 m hohen Hecke ebenfalls entsprechend erhöht (vgl. Kapitel 6.2). Im Süden des Plangebiets ist ebenfalls zur Spritzmittelabdrift eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Auf dieser mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzten Fläche ist eine Ansaat mit heimischem, autochthonem Saatgut oder Wiesendruschgut (Zielbiotoyp: mesophytische Saumvegetation) vorzunehmen. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen und die Mahd entsprechend abzutransportieren.

Darüber hinaus wird zur Sicherstellung einer ansprechenden Begrünung des Plangebiets sowie zur Verbesserung des Kleinklimas festgesetzt, dass je angefangene

1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Baum 1. Ordnung sowie zwei standortgerechte Sträucher zu pflanzen sind. Aus demselben Grund sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Zur Fortführung des Baumkonzepts auf der bereits bestehenden öffentlichen Parkplatzfläche beim Bürgerzentrum und um eine gewisse Durchgrünung auch der geplanten Erweiterungsfläche zu sichern, werden für diesen Bereich in der vorliegenden Planung ebenfalls Baumpflanzungen festgesetzt.

Die Maßnahmen werden im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan genauer begründet.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer**

Im Plangebiet wird – analog des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“ sowie der 1. Änderung und Erweiterung „Bürgerzentrum –“ festgesetzt, dass die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden als Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 35° herzustellen sind. Damit besteht zum einen eine Quergerechtigkeit zum unmittelbar südlich angrenzenden, bereits realisierten Teil des Bürgerzentrums. Zum anderen ermöglicht diese Festsetzung eine große Flexibilität bei der Dachgestaltung und verhindert gleichzeitig gravierende städtebauliche Fehlentwicklungen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer unter 5 ° sind extensiv zu begrünen, da sich diese durch den Rückhalt und die Verdunstung von Niederschlagswasser zusätzlich positiv auf die Entwässerungssituation und auf das Kleinklima auswirken. Auf die Begrünung kann nur dort verzichtet werden, wo auf den Dachflächen technisch bedingte Aufbauten oder Dachterrassen aufgebracht werden.

Die Begrünung steiler geneigter Dächer ist ebenfalls möglich. Es wird demzufolge keine Materialität, sondern lediglich die Farbgestaltung festgesetzt, sodass bei allen Dachneigungen auch begrünte Dächer zulässig sind. Von einer zwingenden Begrünung steiler geneigter Dächer wird jedoch aufgrund des damit einhergehenden höheren technischen und finanziellen Aufwands abgesehen.

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Wellfaserzement, Dachpappe und offene Bitumenbahnen nicht als Material für Dacheindeckungen zugelassen. Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zugelassen, um Blendungen auf Nachbargrundstücken zu vermeiden. Aus demselben Grund sind auch die auf den Dächern sowie am Gebäude zulässigen Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, aus einem blendfreiem Material herzustellen.

### **4.2 Werbeanlagen**

Die Regelungen zu Werbeanlagen sollen die Entstehung eines übermäßigen Werbewildwuchses verhindern. Diese Festsetzungen sollen langfristig zu einem qualitativ besseren Erscheinungsbild des Plangebiets beitragen, ist es doch erklärtes Ziel der Gemeinde, eine hochwertige „Mitte“ zwischen den beiden Ortsteilen Oberhausen und Niederhausen zu schaffen. Zeigen soll sich dies daher nicht nur in den jeweiligen Nutzungen, sondern auch in der Gestaltung.

So sollen die an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen in einem vernünftigen Verhältnis zur jeweiligen Einzelfassade der Gebäude stehen. Daher dürfen Werbeanlagen in der Summe maximal 20 % der dazugehörigen Fassadenfläche betragen. Um überdimensionierte und untypisch großflächige Werbeanlagen auszuschließen, die außerdem



das Erscheinungsbild der Fassaden beeinträchtigen, wird die Größe der Werbeanlagen an Gebäuden auf jeweils maximal 10,5 m<sup>2</sup> (Euronorm) beschränkt. Aus dem gleichen Grund dürfen sie die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wurde auch die Höhe freistehender Werbeanlagen wie Werbefahnen und Pylone auf 12,0 m und die Summe je Ansichtsfläche auf 6,0 m<sup>2</sup> beschränkt

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, werden darüber hinaus Werbeanlagen mit wechselndem oder grellem Licht beziehungsweise fluoreszierenden Farben, drehbare Werbeträger sowie bewegliche Schrift und Bildwerbung und Booster wie Sky-beamer u. ä. ausgeschlossen.

#### **4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen.

#### **4.4 Niederspannungsfreileitungen**

Um unattraktive und nicht mehr zeitgenössische oberirdische Leitungsführungen zu verhindern, wurde festgesetzt, dass Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

#### **4.5 Einfriedungen und Mauern**

Aus gestalterischen Gründen und um eine ausreichende Anfahrtssicht auf die Straße zu gewährleisten wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,8 m nur in begründeten Ausnahmen überschreiten dürfen. Hierzu gehören insbesondere Einfriedungen, die aus Sicherheitsgründen im Bereich der Pflege- oder Kinderbetreuung in höherer Ausführung erforderlich sind. Dabei sind geschlossene Einfriedungen als Sockel und Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig, womit eine zu massive Trennwirkung ausgeschlossen werden soll. Stacheldraht wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Sonstige Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

#### **4.6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser**

Die Festsetzungen für Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser leiten sich aus dem Ver- und Entsorgungskonzept ab und sind unter Ziffer 2.3 erläutert.

### **5 UMWELTBERICHT**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Parallel zum Bebauungsplan wird durch das Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur (FLA), Ralf Wermuth aus Eschbach ein Umweltbericht (Scoping) erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen

Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden soweit erforderlich vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

*Hinweis:*

*Der Umweltbericht wird als Tischvorlage zur Sitzung des Gemeinderats am 18.05.2022 ergänzt.*

## **6 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE**

### **6.1 Umnutzung**

Für die geplante bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Dies soll gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB besonders begründet werden.

Die Gemeinde Rheinhausen ist vollständig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Für die geplante bauliche Nutzung müssen daher im Osten des Plangebiets bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur Stufe I umgewandelt werden. Für den westlichen Teilbereich des Plangebiets trifft der rechtswirksame Regionalplan keine regionalplanerischen Aussagen in Bezug auf landwirtschaftliche Belange. Für die geplanten Einrichtungen der örtlichen öffentlichen Daseinsfürsorge und dem damit einhergehenden Platzbedarf, stehen in der Gemeinde jedoch keine anderen Flächen zur Verfügung. Zudem handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine standortgebundene Erweiterung der bereits bestehenden Gemeinbedarfsfläche zwischen den beiden Ortsteilen Ober- und Niederhausen. Standortalternativen drängen sich, aufgrund der außerordentlich guten Eignung der Fläche für die geplanten Nutzungen, nicht auf. Darüber hinaus steht die wesentliche Fläche im Eigentum der Gemeinde.

Den bisherigen Pächtern ist die Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen in Gemeinbedarfsflächen bekannt und die betroffenen örtlichen landwirtschaftlichen Betriebe konnten von der Gemeinde bereits mit anderen Pachtflächen vollumfänglich entschädigt werden. Eine Existenzgefährdung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet ist daher nicht zu befürchten. Der Großteil der Fläche stammt zudem aus dem Eigentum eines örtlichen Landwirtschaftsbetriebs, der seinen Betrieb eingestellt hat. Darüber hinaus ist die im Norden des Plangebiets Richtung Ringsheimer Straße befindliche landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und auch die westliche angrenzende Fläche wird aufgrund ihrer Größe und Lage zukünftig wohl eher einer anderweitigen, voraussichtlich wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Den derzeitigen Pächtern der Fläche ist somit bewusst, dass auch diese perspektivisch der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden können. Sobald dies der Fall sein sollte, wird die Gemeinde Rheinhausen auch dies frühzeitig kommunizieren und geeignete Ersatzstandorte zur Verfügung stellen.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der geplanten Gemeinbedarfsnutzungen wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs aufgrund des bestehenden Bedarfs, der Eignung des Standortes und der Grundstücksverfügbarkeit hingenommen.

## 6.2 Spritzmittelabdrift

Bei der Abstandsbemessung und -abwägung ist zwischen den gesetzlichen Vorgaben und darüber hinausgehenden Empfehlungen zu unterscheiden. Letztere können anerkannt, müssen aber nicht berücksichtigt werden. Bei der vorliegenden Planung werden daher verschiedene Maßnahmen kombiniert, um die geplante Gemeinbedarfsfläche vor einer Spritzmittelabdrift zu schützen. So wird im Süden des Plangebiets eine 2,0 m öffentliche Grünfläche festgesetzt. Da entsprechend des vorliegenden und in der Begründung dargestellten städtebaulichen Konzepts in diesem Bereich perspektivisch eine 6,0 m breite Erschließungsfläche vorgesehen ist, die den Abstand zur tatsächlich zum Aufenthalt genutzten Fläche entsprechend vergrößert, wird auf eine zusätzliche Heckenpflanzung verzichtet. Darüber hinaus ist die Gemeinde bemüht, für die südlich des östlichen Baufensters befindliche Fläche durch einen Tausch zu erwerben und dort eine Bio-Landwirtschaft aufzubauen, die auf jeglichen Gebrauch von Spritzmitteln verzichten würde. Im Norden des Plangebiets verbleiben zwischen dem Baufenster und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche allerdings lediglich 3,5 m, von denen 2,0 m entsprechend des vorliegenden städtebaulichen Konzepts für einen Fuß- und Radweg vorgesehen sind. Für die Anlage einer öffentlichen Grünfläche zur Spritzmittelabdrift stehen somit lediglich 1,5 m zur Verfügung, sodass in diesem Bereich der Schutz vor einer Spritzmittelabdrift durch die Festsetzung einer einreihigen, mindestens 3,0 m hohen Hecke entsprechend erhöht wird. Auch für die im Osten befindliche öffentliche Grünfläche bedarf es eines erhöhten Schutzes vor Spritzmittelabdrift, da sich in diesem Bereich eine sensible Nutzung in Form einer Kindertagesstätte mit entsprechenden Freibereichen geplant ist. Aus diesem Grund wird die Breite der Grünfläche auf 3,0 m erhöht und durch eine Festsetzung zur Heckenpflanzung ergänzt. Im Bereich der öffentlichen Parkplatzafläche wiederum wird auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Spritzmittelabdrift verzichtet, da die dort befindlichen Pkw-Stellplätze nicht zum Aufenthalt ausgelegt sind.

Der Immissionsschutz, der vorbeugend gleichermaßen den Nutzerinnen und Nutzern bzw. Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Landwirten vor immissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten dient, wird somit als ausreichend erachtet.

## 7 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

## 8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gemeinbedarfsfläche	ca.	19.275 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	501 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca.	1.102 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>20.878 m<sup>2</sup></b>

Gemeinde Rheinhausen, den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Dr. Jürgen Louis  
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Rheinhausen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.

Rheinhausen, den

Rheinhausen, den

Dr. Jürgen Louis  
Bürgermeister

Dr. Jürgen Louis  
Bürgermeister