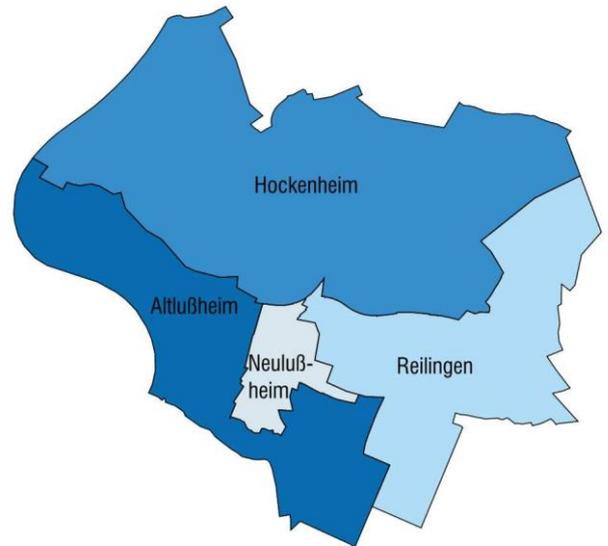
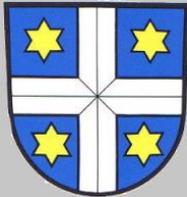


1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020

Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim Hockenheim - Altlußheim - Neulußheim – Reilingen



Begründung

vom 07.03.2014

Auftraggeber: Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim
Rathausstraße 1
68766 Hockenheim
Tel. 06205 / 21-0

Auftragnehmer:



Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
Tel. 0711 / 96787-0
Fax. 0711 / 96787-22
info@gerdbaldauf.de
www.gerdbaldauf.de

PLANUNG+UMWELT

Dr. Michael Koch
Felix-Dahn-Str. 6
70597 Stuttgart
Tel. 0711/ 97668-0
Fax. 0711 / 97668-33
info@planung-umwelt.de
www.planung-umwelt.de

Bearbeiter:

Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Dipl.-Ing. Christiane Schäfer
Dipl.-Geogr. Christine König

Dr. Michael Koch
Dipl.-Geogr. Karsten Hampp
Dipl.-Ing. Ruth Kjer

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| A | <i>Einführung</i> | 8 |
| A1 | Vorbemerkungen und Grundlagen | 8 |
| A1.1 | Gesetzliche Vorgabe | 8 |
| A1.2 | Flächennutzungsplan | 10 |
| A1.3 | Landschaftsplan | 10 |
| A1.4 | Plangrundlage | 10 |
| A1.5 | Verfahrensmerkmale | 11 |
| A1.6 | Genehmigung | 12 |
| A2 | Der Verwaltungsraum Hockenheim, Altlußheim, Neulußheim und Reilingen | 12 |
| A2.1 | Allgemeine Daten | 12 |
| A2.2 | Verkehrsanbindung | 15 |
| A2.2.1 | IV – Individualverkehr | 15 |
| A2.2.2 | ÖV – Öffentlicher Verkehr | 16 |
| A2.3 | Naturraum / Landschaftsbild | 17 |
| B | <i>Planungsvorgaben</i> | 20 |
| B1 | Raumordnung und Landesplanung | 20 |
| B1.1 | Hierarchie und Planungsinstrumente der räumlichen Planung | 20 |
| B1.2 | Einstufung nach Landesentwicklungsplan und Regionalplan | 21 |
| B1.3 | Grünzüge, Grünzäsuren, Schutzbedürftige Bereiche | 23 |
| B1.4 | Verkehrsplanung | 24 |
| B1.5 | Windenergie | 25 |
| B1.6 | Vorbeugender Hochwasserschutz | 26 |
| B2 | Biotope, Naturdenkmale, Schutzgebiete, Natura 2000 | 28 |
| B3 | Ziele der Flächennutzungsplanung | 29 |
| C | <i>Prognose</i> | 32 |
| C1 | Prognose der Einwohnerzahlen und Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs | 32 |
| C1.1 | Relativer Wohnbauflächenbedarf | 34 |
| C1.2 | Absoluter Wohnbauflächenbedarf | 37 |
| C1.2.1 | Flächenreserven / Innenentwicklung / Aktivitäten der Gemeinde | 37 |

| | | | |
|----------|--------|---|------------|
| | C1.2.2 | Berechnung des absoluten Flächenbedarfs | 44 |
| D | | Planung | 48 |
| | D1 | Planung von neuen Bauflächen | 48 |
| | D1.1 | Wohnbauflächen | 50 |
| | D1.2 | Gewerbliche Bauflächen | 54 |
| | D1.3 | Sonderbauflächen | 64 |
| | D1.3.1 | Einzelhandel | 64 |
| | D1.3.2 | Freizeit- und Erholung | 72 |
| | D1.3.3 | Regenerative Energien / Photovoltaik | 74 |
| | D1.4 | Flächen für Gemeinbedarf | 76 |
| | D1.5 | Flächen der Ver- und Entsorgung | 77 |
| | D1.5.1 | Wasser/Strom/Gas | 77 |
| | D1.5.2 | Regenerative Energien | 78 |
| | D1.6 | Wasserflächen, Freiraumplanung und Hochwasserschutz | 80 |
| | D1.7 | Flächen für den Verkehr | 83 |
| | D1.8 | Bahnflächen | 84 |
| E | | Planteil | 86 |
| | E1 | Ortsteilpläne | 86 |
| | E2 | Flächenzusammenstellung | 87 |
| | E2.1 | Neudarstellungen | 87 |
| | E2.2 | Änderung der baulichen Nutzung | 90 |
| F | | Anhang | 98 |
| | F1 | Statistik | 98 |
| | F1.1 | Bevölkerungsdichte | 98 |
| | F1.2 | Bevölkerungsstruktur / Sozialstruktur | 100 |
| | F1.2.1 | Einwohnerentwicklung | 100 |
| | F1.2.2 | Altersstruktur | 104 |
| | F1.2.3 | Entwicklung des Ausländeranteils | 105 |
| | F1.3 | Wohnungsbestand | 105 |
| | F2 | Infrastruktureinrichtungen | 106 |
| | F2.1 | Kindergärten | 106 |
| | F2.2 | Grund-, Haupt- und Realschulen | 106 |
| | F2.3 | Weiterführende Schulen | 107 |

1. Fortschreibung Flächennutzungsplan

| | | |
|-----------|--|------------|
| F2.4 | Kulturelle Einrichtungen | 107 |
| F2.5 | Medizinische Versorgung / soziale Pflege | 108 |
| F2.6 | Kirchen und religiöse Gemeinschaften | 109 |
| F2.7 | Sport und Freizeit | 109 |
| F3 | Ver- und Entsorgung | 111 |
| F3.1 | Energieversorgung | 111 |
| F3.2 | Wasserversorgung | 111 |
| F3.3 | Entsorgung | 111 |
| F4 | Allgemeiner geschichtlicher Überblick | 112 |
| F4.1 | Ortsgeschichte | 112 |
| F4.2 | Geschichtliche Hinweise | 118 |
| F4.2.1 | Kulturdenkmale | 118 |
| F4.2.1 | Naturdenkmale | 122 |
| F5 | Altlasten | 123 |
| | Literatur- und Kartenverzeichnis | 124 |

Weiterer Anhang der Begründung:

| | |
|---|------------------|
| Gebietsbriefe der Neudarstellungen | gesonderte Datei |
| Gebietsbriefe der Alternativflächen, die nicht Gegenstand des Entwurf sind | gesonderte Datei |
| Umweltbericht | gesonderte Datei |

A

EINFÜHRUNG

A1 Vorbemerkungen und Grundlagen

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim mit der Stadt Hockenheim und den Gemeinden Altlußheim, Neulußheim und Reilingen wurde mit Wirkung vom 01.01.1975 als Gebietskörperschaft in Kraft gesetzt.

Bisher orientierte sich die Entwicklung der Verwaltungsgemeinschaft am 1985 genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser wurde 2001 im Rahmen der 1. Änderung punktuell geändert und ergänzt.

Die zwischenzeitlich eingetretenen wirtschaftlichen, verkehrlichen und demografischen Entwicklungen sowie strukturellen Veränderungen erfordern eine Überarbeitung der bisherigen städtebaulichen Ziele.

Der Flächennutzungsplan wird daher im Ganzen fortgeschrieben. Hierzu erteilte die Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim im März 2007 dem Architekturbüro Baldauf den Auftrag.

Als Zielkorridor für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird das Jahr **2020** festgelegt.

A1.1 Gesetzliche Vorgabe

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne sind von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinden können insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 3 bis 4a BauGB einem Dritten übertragen (§ 4b BauGB).

Aufgabe eines Flächennutzungsplans ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Zu berücksichtigen sind dabei die Bedürfnisse des Einzelnen sowie der Allgemeinheit (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Rechtsgrundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Inhalte des Flächennutzungsplanes gem. § 5 BauGB:

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach

den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung beizulegen, in der die Gründe hierfür darzulegen sind.

Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden:

- Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach ihrer allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen), Baugebiete, das allgemeine Maß der baulichen Nutzung
- Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, die mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen und sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sowie die Flächen für Sport und Spielanlagen
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
- Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Wasserflächen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und für die Gewinnung von Steinen, Erden und Bodenschätzen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Landschaftsplanung)

Im Flächennutzungsplan sollen gekennzeichnet werden:

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sanierungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sollen nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

A1.2 *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim besteht aus:

- Flächennutzungsplan M 1:10.000 mit Legende
- Teilplänen mit den einzelnen Gemeinden M 1:10.000/M 1:17.500
- und der Begründung mit Gebietsbriefen als Anhang. Der Landschaftsplan einschließlich Umweltbericht ist Teil der Begründung.

A1.3 *Landschaftsplan*

In den Jahren 1980 – 1982 wurde für das gesamte Verwaltungsgebiet ein Landschaftsplan aufgestellt, dessen Inhalte zum Teil in den Flächennutzungsplan 1985 integriert wurden. 2001 wurde der Landschaftsplan parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans aktualisiert.

In Ergänzung zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird auch der Landschaftsplan neu erarbeitet. Dies geschieht durch das Büro PLANUNG + UMWELT, Dr. Michael Koch, Stuttgart. Im Landschaftsplan werden die landschaftsökologischen Gegebenheiten aufgezeigt und Maßnahmenempfehlungen ausgesprochen.

Die Landschaftsplanung ist eingebunden in den Flächennutzungsplan. Wichtige Aussagen des landschaftsplanerischen Zielplans werden in den Flächennutzungsplan übernommen. Wie bereits unter A1.2 Flächennutzungsplan ausgeführt, ist die Landschaftsplanung einschließlich Umweltbericht Teil der Begründung.

Zum Stand des Vorentwurfs wurde bereits eine detaillierte Bestandsaufnahme und Analyse durchgeführt und die Alternativflächen, die bei der Erarbeitung des Vorentwurfs zur Diskussion standen, auf ihre städtebauliche Eignung und ihre Umweltverträglichkeit hin untersucht. Die Ergebnisse sind in den **Gebietsbriefen**, als Anhang der Begründung, dokumentiert.

A1.4 *Plangrundlage*

Als Plangrundlage dienen:

- digitale Katasterkarten (automatisiertes Liegenschaftskataster ALK) von Hockenheim (Stand Oktober 2012), Altlußheim (Stand November 2012), Neulußheim (Stand Juni 2012) und Reilingen (Stand August 2012) sowie
- verschiedene Orthofotos Stand 2005
- topographische Karte des Landesvermessungsamts Baden-Württemberg und
- der bislang gültige Flächennutzungsplan.

A1.5 Verfahrensmerkmale

Der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim – Altlußheim – Neulußheim – Reilingen hat am 16.02.2007 beschlossen, den am 20.06.1985 genehmigten Flächennutzungsplan, zuletzt geändert am 06.11.2001 fortzuschreiben.

Am 09.04.2009 wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens der Scopingtermin mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, durchgeführt. Es wurden der Umfang und Detaillierungsgrad der durchzuführenden Umweltprüfung zum FNP besprochen und allgemeine Aussagen zu der bis dahin vorliegenden Flächennutzungsplanung Stand: 12.02.2009 gemacht. Von Seiten des Regierungspräsidiums, als genehmigende Behörde, als auch von Seiten des Regionalverbands wurden zu den Bedarfsberechnungen, der Bevölkerungsentwicklung, den Flächendarstellungen sowie deren Verhältnis zueinander Stellung genommen. Der Vorentwurf wurde daraufhin überarbeitet.

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand zum Vorentwurf vom 28.05.2009 ergänzt am 16.07.2009 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 24.08.2009 bis einschließlich 25.09.2009 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurde während der Zeit vom 21.07.2009 bis zum 25.09.2009 durchgeführt.

Bis Ende 2012 wurden umfangreiche Unterlagen und Gutachten erstellt (Umweltbericht, Artenschutz, Einzelhandel etc.) sowie Abstimmungen in und zwischen den Gemeinden vorgenommen (bzgl. Interkom, Einzelhandelsflächen etc.).

Der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim – Altlußheim – Neulußheim – Reilingen billigte in der öffentlichen Sitzung am 20.02.2013 den Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und beschloss die Offenlage. Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am 04.04.2013.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Flächennutzungsplans mit Erläuterungsbericht in der Zeit vom 15.04.2013 bis zum 17.05.2013 öffentlich aus. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufgrund Einwendungen der Raumordnungsbehörde wurden nach der Offenlage noch einzelne Änderungen notwendig, was wiederum eine erneute Offenlage bedingt. Diese wurde nur zu den Änderungen (im Plan gekennzeichnet und in der, der erneuten Offenlage beigefügten Liste aufgeführt) vom 10.02.2014 - 21.02.2014 durchgeführt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 06.02.2014 nochmals beteiligt.

Am hat der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim – Altlußheim – Neulußheim – Reilingen in öffentlicher Sitzung über die eingegangenen Anregungen der Behörden/Träger öffentlicher Belange und der Bürger Beschluss gefasst.

Der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim – Altlußheim – Neulußheim – Reilingen hat in der öffentlichen Sitzung am die Fortschreibung des Flächennutzungsplans festgestellt und am dem Regierungspräsidium Karlsruhe zur Genehmigung vorgelegt.

A1.6 Genehmigung

Das Regierungspräsidium Karlsruhe hat den vom gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim – Altlußheim – Neulußheim – Reilingen am in öffentlicher Sitzung beschlossenen Flächennutzungsplan mit Erlass vom Nr. aufgrund von § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt. Für den räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplans ist der Lageplan in der Fassung vom maßgebend. Die Genehmigung wurde am gem. § 6 Abs. 6 BauGB durch die Gemeinde bekannt gegeben.

A2 Der Verwaltungsraum Hockenheim, Altlußheim, Neulußheim und Reilingen

A2.1 Allgemeine Daten

Das Verwaltungsgebiet umfasst die Stadt Hockenheim und die Gemeinden Altlußheim, Neulußheim und Reilingen. Seit 1. Januar 2001 ist Hockenheim Große Kreisstadt.

Die Verwaltungsgemeinschaft gehört zu den jeweils übergeordneten Verwaltungseinheiten:

- Regierungsbezirk: Karlsruhe
- Regionalverband: Verband Region Rhein-Neckar
- Landkreis: Rhein-Neckar-Kreis.

Gemeindegebiet, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte seit 1997¹

Die Fläche des Verwaltungsraums beträgt ca. 7.053 ha. 2011 wurde mit der Stadt Schwetzingen ein Flächentausch von 15,1 ha durchgeführt (H.ÄN.22 und 23). Zum Stand 31.12.2007 wurden im Verwaltungsraum 40.070 Einwohner gezählt¹. Dabei verteilen sich die Einwohner wie folgend:

| | |
|------------------|-------------------|
| Stadt Hockenheim | 21.031 Einwohner, |
| Altlußheim | 5.296 Einwohner, |
| Neulußheim | 6.675 Einwohner, |
| Reilingen | 7.068 Einwohner. |

In Neulußheim, der Gemeinde mit dem kleinsten Gemeindegebiet (339 ha), ist die Bevölkerungsdichte mit 1.972 Einw./qkm am höchsten. In Hockenheim liegt sie bei 604 Einw./qkm, in Altlußheim bei 332 Einw./qkm und in Reilingen bei 432 Einw./qkm. Der Landeswert liegt zum Vergleich bei 301 Einw./qkm. Die überdurchschnittlichen Dichtewerte bestätigen die Lage am Rande des engeren Verdichtungsraums um die Oberzentren Mannheim und Heidelberg (Statistische Daten siehe Kapitel G1.1).

¹ Daten aus: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Struktur- und Regionaldatenbank, Fundstelle: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/srdb/>, Stand: April 2009.

(Ein kurzer geschichtlicher Überblick zur Stadt Hockenheim und den Gemeinden findet sich im Anhang.)

Struktur des Verwaltungsraums

| Nutzungsart | Hockenheim | Altlußheim | Neulußheim | Reilingen |
|--|------------|------------|------------|-----------|
| Bodenfläche insgesamt | 3484 | 1596 | 339 | 1635 |
| Fläche für Siedlung und Verkehr ¹⁾ | 955 | 282 | 204 | 253 |
| Baufläche ²⁾ | 531 | 150 | 160 | 184 |
| Fläche für den Gemeinbedarf | 18 | 5 | 6 | 7 |
| Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge | 282 | 53 | 23 | 40 |
| Fläche für die Ver- und Entsorgung | 6 | 7 | 0 | 1 |
| Grünflächen | 117 | 67 | 15 | 22 |
| Fläche für die Landwirtschaft | 1617 | 711 | 129 | 634 |
| Fläche für die Forstwirtschaft/ Wald | 800 | 399 | 2 | 710 |
| Wasserfläche | 78 | 145 | 0 | 23 |
| Übrige Nutzungsarten ³⁾ | 34 | 58 | 2 | 14 |

Abb.: Bodenfläche nach der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung in ha²

- 1) Summe aus Bauflächen, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge, Flächen für die Ver- und Entsorgung, Grünflächen.
- 2) Summe aus Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gewerbliche Bauflächen, Sondergebiete.
- 3) Summe aus Abbauland und Flächen anderer Nutzung.

Die Struktur des Verwaltungsraums lässt sich anhand der Bodennutzung gut aufzeigen. Die Stadt Hockenheim hat im Verwaltungsraum die größte Gemarkungsfläche gefolgt von Altlußheim und Reilingen. Die kleinste Gemarkungsfläche hat Neulußheim. Die Siedlungsfläche von Altlußheim, Neulußheim und Reilingen sind in etwa gleich groß. In Neulußheim ist durch das kleine Gemarkungsgebiet ein besonders hoher Anteil von 60 % an Siedlungs- und Verkehrsfläche zu verzeichnen. In Hockenheim liegt der Wert bei 27 %, in Altlußheim bei 18 % und in Reilingen bei 15 %. Die landwirtschaftliche Fläche nimmt in allen Gemarkungsgebieten ca. 40 % ein. Der Schwetzingener Wald liegt im Osten des Verwaltungsraums auf den Gemarkungsflächen der Stadt Hockenheim und der Gemeinde Reilingen. Der Wald Lußhardt erstreckt sich auf Altlußheimer und Reilinger Gemarkung südlich von Reilingen und südöstlich von Neulußheim. Großflächige Wasserflächen sind in Hockenheim und Altlußheim der Rhein sowie zahlreiche Seen. Weitere Wasserflächen bilden die im Verwaltungsraum vorhandenen Bäche, wie Kraichbach, Kriegbach, etc. Auf der Gemarkung Reilingen befindet sich ein See für den Anglersport. In Neulußheim sind keine Wasserflächen vorhanden.

² Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, EVAS 33 121, Stuttgart 2005, Stand: 31.12.2004

Geographische Lage

Der Verwaltungsraum liegt in der Oberrheinischen Tiefebene im Nordwesten Baden-Württembergs an der rechten Rheinseite, rund 25 km südlich von Mannheim auf der Höhe von Speyer.

Das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft grenzt an die nachfolgenden Städte und Gemeinden:

- im Norden an Ketsch, Schwetzingen und Oftersheim,
- im Osten an Leimen-Walldorf, St. Leon-Rot,
- im Süden an Oberhausen-Rheinhausen und Waghäusel,
- im Westen an den Rhein- bzw. an die Landesgrenze nach Rheinland-Pfalz (mit der Stadt Speyer und der Gemeinde Otterstadt).

A2.2 Verkehrsanbindung

A2.2.1 IV – Individualverkehr

Die Orte der Verwaltungsgemeinschaft liegen am Schnittpunkt der Bundesstraßen 36 und 39: Hockenheim und Neulußheim an der Nord-Süd ausgerichteten B 36 (Mannheim-Schwetzingen-Karlsruhe), Altlußheim, Neulußheim und Reilingen an der West-Ost verlaufenden B 39 / L 723 (Neustadt/W. – Speyer – Wiesloch – Sinsheim).

Durch den östlichen Gemarkungsteil von Hockenheim und Reilingen verläuft die Bundesautobahn A 6 (Viernheimer-Kreuz / Heilbronn). Von ihr zweigt im Nordosten von Hockenheim die A 61 nach Westen in Richtung Ludwigshafen / Bonn / Köln ab. Ein Autobahnanschluss liegt innerhalb der Gemarkung westlich von Hockenheim am Schnittpunkt der A 61 mit der Landesstraße 722. Weitere Anschlussknoten liegen außerhalb des Verwaltungsraums: in nördlicher Richtung zwischen Hockenheim und Schwetzingen an der A 6 und östlich von Reilingen an der A 5 bei Walldorf.

Kreis- und Landesstraße ergänzen das Straßennetz im Verwaltungsraum.

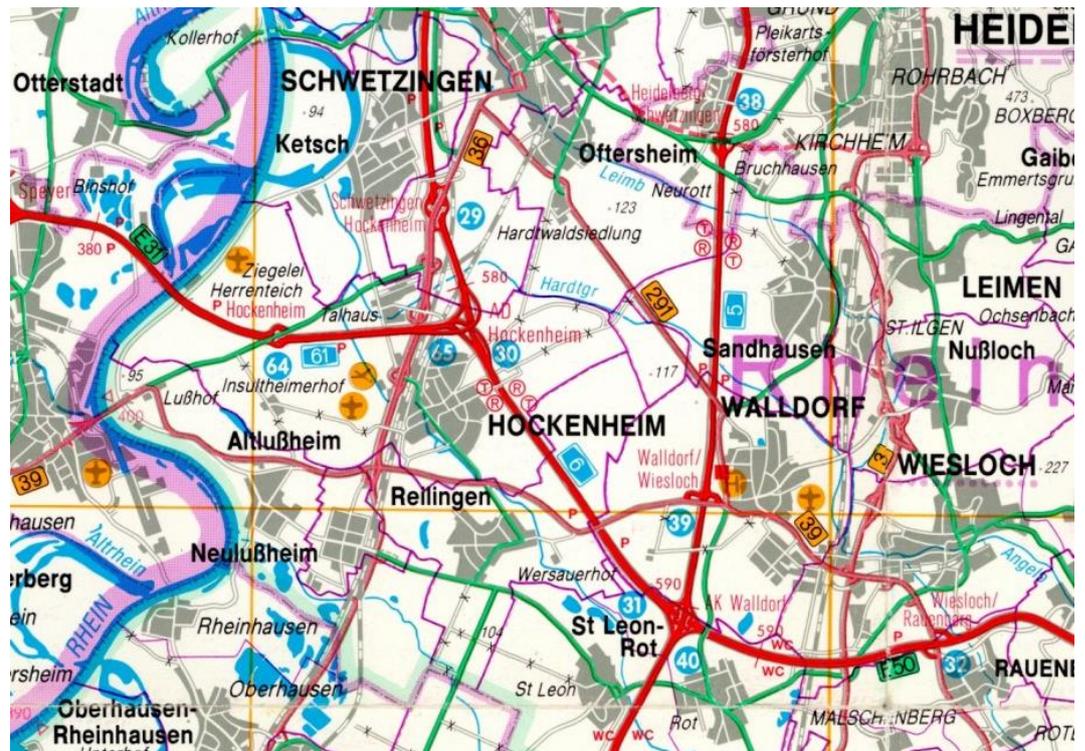


Abb.: Verkehrliche Anbindung des Verwaltungsraums³

Die Verkehrsanbindung des Verwaltungsraums an das überörtliche Verkehrsnetz lässt sich als sehr gut einstufen. In allen Himmelsrichtungen sind Autobahnen und

³ Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Verwaltungs- und Verkehrskarte Baden-Württemberg, 1:200.000, 1993

Bundesstraße in nächster Nähe zu erreichen. Allerdings bringt diese Nähe auch Nachteile für die Stadt mit sich (Lärm, Trennfunktion).

A2.2.2 ÖV – Öffentlicher Verkehr

Durch das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft verläuft in Nord-Süd-Richtung die Bundesbahnstrecke Mannheim – Karlsruhe – Basel und die ICE-Trasse Mannheim - Stuttgart. Im Bereich Hockenheim wird die ICE-Trasse mit der Bahntrasse zusammengeführt, zweigt jedoch südlich von Neulußheim und nördlich von Hockenheim von der Haupttrasse ab.

Das Verwaltungsgebiet liegt am südlichen Rande des VRN-Gebiets (Verkehrsverbund Rhein-Neckar). Der KVV (Karlsruher Verkehrsverbund) dient von Süden Altlußheim an. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz als gut zu bezeichnen.

Sowohl die Stadt Hockenheim, als auch die Gemeinde Neulußheim sind mit der Linie R2 an den Schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV) angebunden. Die R2 verkehrt zwischen Karlsruhe und Mannheim. Die RB-Züge verkehren in der Hauptverkehrszeit in einem angenäherten Halbstundentakt und in der Normalverkehrszeit im Stundentakt mit einzelnen Zwischenfahrten, die überwiegend nur den Abschnitt Mannheim - Waghäusel bedienen.

Im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft sind folgende Buslinien unterwegs, um die lokale und regionale Erschließungsfunktion zu übernehmen:

Linie 717 Heidelberg - Oftersheim - Schwetzingen ~ Hockenheim - Reilingen ~ Neulußheim - Altlußheim - Speyer

Linie 718 Walldorf - Reilingen - Neulußheim - Altlußheim

Linie 729 Neulußheim - St.Leon-Rot - Rot-Malsch Bf

Linie 731 Stadtbus Hockenheim

Weiterhin verkehrt in Schwachverkehrszeiten eine Ruftaxi-Linie von Reilingen nach Walldorf (7921).

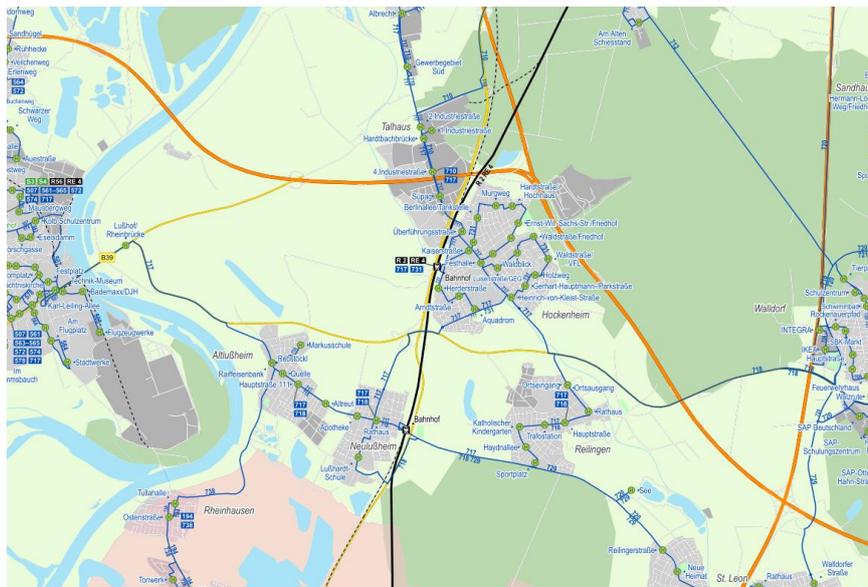


Abb.: Auszug aus Liniennetzplan Heidelberg VRN⁴

4 Liniennetzplan des VRN aus <http://www.vrn.de/mam/vrn/einfach-ankommen/dokumente/netzlinienplaene/heidelberg.pdf>, Stand: Jan2014.

A2.3 Naturraum / Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in der Rheinebene, die sich in diesem Bereich in zwei unterschiedliche naturräumliche Haupteinheiten gliedert. Dabei bildet die „Nördliche Oberrheinniederung“ den westlichen Teil entlang des Rheines, während der östliche Teil von den „Hardtebenen“ eingenommen wird. Die Grenze verläuft entlang des typischen Abbruchs von Hoch- und Tiefgestade.⁵

Die „Nördliche Oberrheinniederung“ umfasst innerhalb der Grenzen des Hochgestades den ursprünglichen Überschwemmungsbereich des Rheins und verläuft in einem 2-6 km breiten Band entlang dem Strom.⁶ Die alten mäanderartig verlaufenden Altrheinverlandungen bestimmen das Landschaftsbild westlich von Hockenheim und zwischen Hockenheim und Reilingen.⁵

Die „Hardtebenen“ sind gekennzeichnet durch ebene, mit Flugsand bedeckte Schotterflächen, die mit Dünenzügen besetzt und mit Kiefernwaldungen bestockt sind. Die Dünenzüge stellen als markante Reliefformen eine Bereicherung der Landschaft dar.⁶

Von Südosten nach Nordwesten (Gemarkung Reilingen und Hockenheim) wird der Verwaltungsraum vom Kraichbach durchflossen. Dieser dient als Vorfluter für mehrere Gemeinden an seinem Oberlauf sowie für Reilingen und Hockenheim.

Die tiefer gelegenen Gemarkungsteile aller Gemeinden werden von zahlreichen Gewässern und Entwässerungsgräben durchzogen. Die Wichtigsten sind:

- auf der Gemarkung Hockenheim der Hardtbach und der Altwassergraben im Norden, die Oder im Südwesten, sowie der Kotlachgraben im Westen, der im NSG „Marlach“ entspringt.
- auf Reilinger Gemarkung der Kehrgraben (er fließt in den Kraichbach) und ein Teilstück des Kriegbachs,
- auf Altlußheimer Gemarkung der Kriegbach (ein Nebenarm des Kraichbachs) und der Wagbach – beide münden südwestlich des Ortes in den Rhein. Zwischen Krieg- und Wagbach liegen viele ehemalige Kiesgruben, die heute z.T. als Badeseen und Fischweiher genutzt werden.

Das Planungsgebiet grenzt mit seiner Westgrenze an den Rhein. Die westlichen Gemarkungsteile von Hockenheim und Altlußheim werden vom Hauptrheindamm vor Überschwemmungen geschützt. Die Flächen außerhalb (westlich des Damms) liegen im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Zeitweilig ist in den rheinnahen Niederungsgebieten mit Druckwasser zu rechnen.⁷

Das 1990 unter Natur- und Landschaftsschutz gestellte Gebiet des Hockenheimer Rheinbogens hat neben seiner hohen Bedeutung für den Naturschutz auch einen besonderen Freizeitwert.⁸ Das Gebiet wurde wie auch Teile des Schwetzingener Wald und den Bereichen im Süden des Verwaltungsraums ins Natura 2000 Netz aufgenommen.

Im Rahmen der Landesgartenschau 1991 wurde in Hockenheim entlang der Neubaustrecke Mannheim-Stuttgart der Deutschen Bahn AG ein neuer grüner Stadtrand geschaffen und durch die Renaturierung des Kraichbachufers und der

⁵ Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim, Flächennutzungsplan 1984, S. 9

⁶ Regionalverband Unterer Neckar: Regionalplan Unterer Neckar, Mannheim 1994, S. 29

⁷ Büro Schara, Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim, Mannheim 1984

⁸ Informationsbroschüre Rennstadt Hockenheim, S. 10

Neugestaltung des Steigwiesenpark eine ca. 20 ha große innerstädtische Parklandschaft geschaffen.

B

PLANUNGSVORGABEN

B Planungsvorgaben

B1 Raumordnung und Landesplanung

B1.1 Hierarchie und Planungsinstrumente der räumlichen Planung⁹

| | | Rechtsgrundlage | Planungsinstrumente | Ziele |
|--------------------------------|---------------------------------------|--|--|---|
| ÜBERGEORDNETE PLANUNG | Bund | Raumordnungsgesetz (ROG) | Raumordnungsbericht des Bundes | <i>Räumlich Entwicklung und Ordnung des Bundesgebietes</i> |
| | | | ▼ | |
| | Länder | Gesetze der Länder | Landesentwicklungsplan (LEP) Landesentwicklungsprogramm | <i>Räumliche Entwicklung des Landes auf der Grundlage der Raumordnungsgrundsätze</i> |
| | | | ▼ | |
| | | | Regionalplan | <i>Festlegung der regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung der Planungsregionen</i> |
| | | | ▼ | |
| ÖRTLICHE PLANUNG | Gemeinden und Planungsverbände | Baugesetzbuch Bauutzungsverordnung Bauordnungen der Länder | Stadt- / Dorfentwicklungspläne (Rahmenpläne) | <i>Regelungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebietes bzw. für Teilbereiche des Gemeindegebietes</i> |
| | | | Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan | |
| | | | Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften und Grünordnungsplan | |
| | | | Vorhaben- und Erschließungsplan | |
| | | | Städtebauliche Satzungen | <i>Flexibilisierung der Rechtsposition</i> |
| Städtebauliche Verträge | | | | |

⁹ Boorberg, Arbeitsmappe Bauleitplanung

Die Flächennutzungsplanung ist eingebunden in eine Planungshierarchie, die unmittelbar Auswirkungen auf den Gestaltungsspielraum im Planungsprozess der Flächennutzungsplanung hat.

Der **Landesentwicklungsplan** ist das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Landes. Er stellt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung auf, um in allen Teilen des Landes gleichwertige Lebensverhältnisse, günstige wirtschaftliche Entwicklungsperspektiven und gesunde Umweltbedingungen zu gewährleisten.

Der **Regionalplan** differenziert die Ziele und Grundsätze der Landesplanung für die Region. **Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.**

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg und der Regionalplan Unterer Neckar 1994 sind Grundlagen für die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen für die Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim.

Der Regionalplan wird derzeit fortgeschrieben. Aufgrund des im Juli 2005 beschlossenen Staatsvertrags der Länder Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz wird die Erstellung eines „Einheitlichen Regionalplans“ dem Verband der Region Rhein-Neckar zugeschrieben. Mit dem Inkrafttreten des Einheitlichen Regionalplans der Region Rhein Neckar wird der Regionalplan Unterer Neckar von 1994 mit seinen Teilregionalplänen Vorbeugender Hochwasserschutz, Windenergie und Einzelhandel außer Kraft treten. Im Sommer 2012 lag der Entwurf des Regionalplans Stand März 2012 öffentlich aus¹⁰. Das neue Zieljahr ist 2020. Im laufenden Flächennutzungsplanverfahren werden die vorliegenden Erkenntnisse aus dem Regionalplanverfahren einfließen und ggf. angepasst.

B1.2 Einstufung nach Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Nach den Raumkategorien des Landesentwicklungsplanes 2002 gehört die Stadt Hockenheim zum Verdichtungsraum Rhein-Neckar und die Gemeinden Altlußheim, Neulußheim und Reilingen zu der Randzone um den Verdichtungsraum Rhein-Neckar.¹¹

Der Verwaltungsraum liegt an der Regionalen Siedlungsachse
- (Lampertheim –) Mannheim – Schwetzingen – Hockenheim (– Karlsruhe).

Die Verwaltungsgemeinschaft gehört zum Mittelzentrum (Mittelbereich) Schwetzingen. Die zuständigen Oberzentren sind Mannheim und Heidelberg.¹² Bedeutung als Mittelzentrum hat auch die (linksrheinische) Stadt Speyer.

Gemäß dem Regionalplan Unterer Neckar ist Hockenheim als **Unterzentrum** ausgewiesen. Unterzentren haben die Aufgabe der überörtlichen, gehobenen Grundversorgung mit insbesondere öffentlichen und privaten Dienstleistungen in qualitativ und quantitativ erweitertem Umfang zu erfüllen, (...) (PS 2.2.3.1).

¹⁰ Metropolregion Rhein-Neckar: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf Stand: März 2012

¹¹ Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Strukturkarte

¹² Regionalverband Unterer Neckar: Regionalplan Unterer Neckar, Mannheim 1994, S. 31f und S. 41f.

Die Stadt Hockenheim und der Ort Neulußheim sind in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als „Siedlungsbereich für Wohnen“ ausgewiesen, da hier der Grundsatz der fußläufigen Erreichbarkeit der Haltestellen der Schienenverkehrsmittel ausschlaggebend ist (PS 2.3.4). (als Orientierung gilt 1.600 m zwischen Wohnung und Haltestelle).¹³ In den Siedlungsbereichen soll **über das Maß der Eigenentwicklung hinaus** der Siedlungsflächenbedarf gedeckt werden, der aus einer Zunahme der Bevölkerung, der Arbeitsplätze sowie ggf. den Ausbau zentraler Einrichtungen erfolgt (PS 2.4.4.1). Die Orte Altlußheim und Reilingen sind nicht als Siedlungsbereiche für Wohnen ausgewiesen, ihre zukünftige Entwicklung soll demnach **nur den Bedarf der Eigenentwicklung** decken.

Hockenheim ist zusätzlich auch „Siedlungsbereich für Industrie und Gewerbe“. Diese sollen den innerregionalen Bedarf ergänzend zu den „Schwerpunkten für Industrie und Dienstleistungseinrichtungen“ sichern (PS 2.3.4). In den „Siedlungsbereichen für Industrie und Gewerbe“ kann eine durch die Zunahme der Bevölkerung, der Arbeitsplätze sowie ggf. den Ausbau zentraler Einrichtungen notwendige Siedlungstätigkeit über den örtlichen Bedarf hinaus befriedigt werden, oder eine Konzentration des Eigenbedarfs erfolgen (PS 2.4.4.1 und Begr. zu PS 2.3.4).

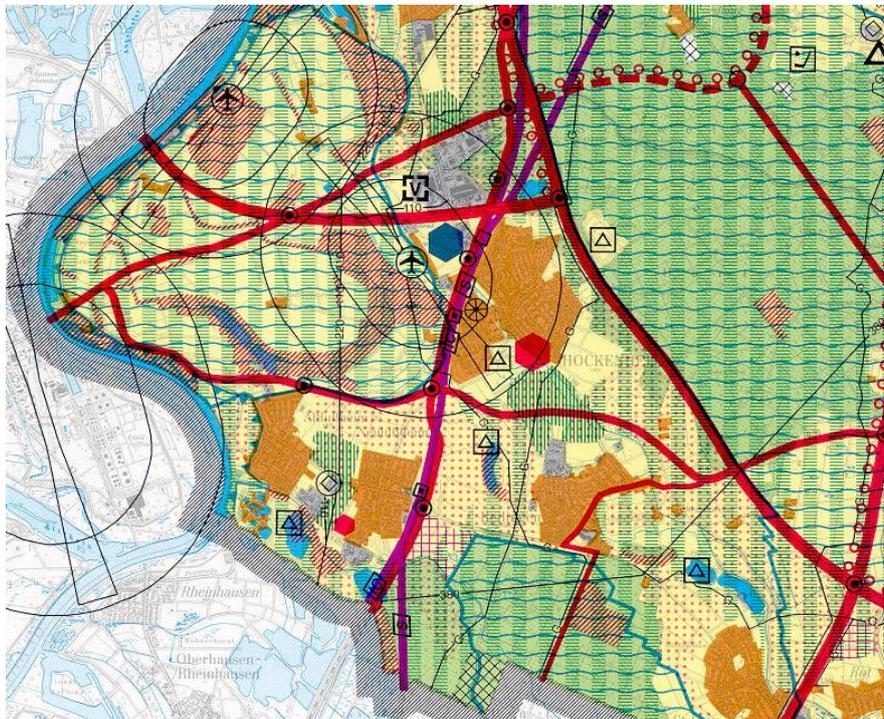


Abb. Regionalplan Unterer Neckar 1994, Raumnutzungskarte ¹

Hinweis: Im Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar von März 2012 ist nur noch Hockenheim als „Siedlungsbereich Wohnen“ ausgewiesen (PS.1.5.2.2.). Altlußheim, Neulußheim und Reilingen fallen jedoch auch nicht unter die Kommunen, die auf die so genannte Eigenentwicklung beschränkt sind. Die Siedlungstätigkeit soll sich hier nach den sonstigen Zielen und Grundsätzen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar richten.¹⁴

¹³ Regionalverband Unterer Neckar: Regionalplan Unterer Neckar, Mannheim 1994, S. 44

¹⁴ Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf Stand: März 2012, Raumnutzungskarte Ost, PS Z 1.4.2.1., Z 1.4.2.2 sowie Anhang Nr. 1.1, Anhang 1.2 und Begründung zur den Plansätzen S. 37 und 38.

Auch im Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar von März 2012 ist Hockenheim als „Siedlungsbereich für Gewerbe“ dargestellt. Das Gewerbegebiet Talhaus ist als „Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ ein regional bedeutsamer Entwicklungsschwerpunkt. Die Gemeinden Neuulshausen und Reilingen sind ebenfalls als „Siedlungsbereich für Gewerbe“ ausgewiesen (PS.1.5.2.2.). Bei den „regionalen Gewerbeschwerpunkten handelt es sich um für die Wirtschaftsentwicklung der Metropolregion wichtige Standortgemeinden.“ Räumlich lokalisiert wird des Weiteren das Interkommunale Gewerbegebiet Neuulshausen / Reilingen als „Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ (Z) (PS. 1.5.2.3) ausgewiesen. Diese Flächen sollen der Ansiedlung gewerblicher und industrieller „Leuchtturmprojekte“ der Metropolregion dienen.¹⁵

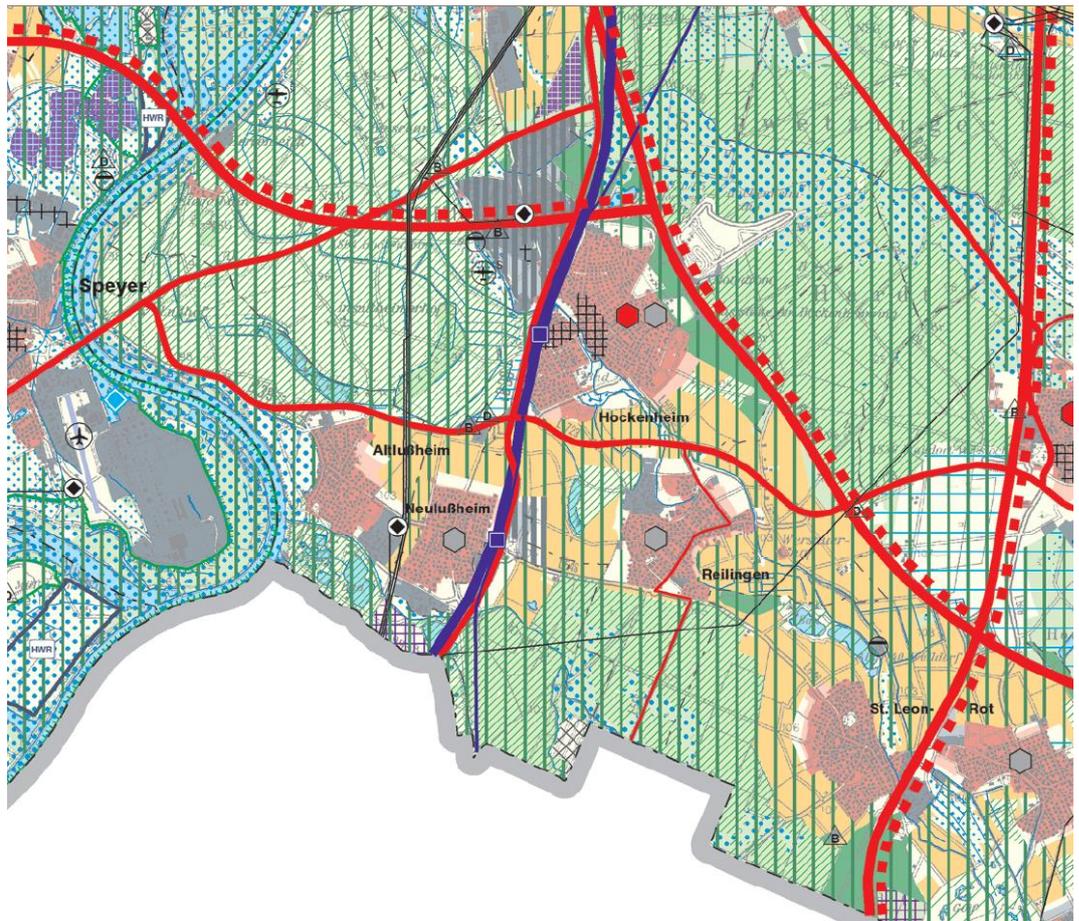


Abb. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf Stand: März 2012, Raumnutzungskarte Ost

B1.3 Grünzüge, Grünzäsuren, Schutzbedürftige Bereiche

Zur Gliederung des Siedlungsraumes und zur Sicherung ökologischer Ausgleichsfunktionen sind im Regionalplan regionale Grünzüge (PS 3.2.1) ausgewiesen. Grünzäsuren sollen bandartige Siedlungsstrukturen vermeiden (PS 3.2.2). Sie sind als Ziele der Raumordnung verankert.

¹⁵ Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf Stand: März 2012, Raumnutzungskarte Ost, PS Z 1.5.2.2., Z 1.5.2.3 sowie Anhang Nr. 1.4 zu Plansatz Z 1.5.2.2 und Begründung zur den Plansätzen S. 48 und 49.

Der Verwaltungsraum wird großzügig von „regionalen Grünzügen“ erfasst, die an einigen Stellen von der Bestandsbebauung Abstand nehmen, um weitere Entwicklungen zuzulassen. Z.B. südöstlich von Hockenheim, nordöstlich von Reilingen, nördlich von Neulußheim und nordöstlich von Altlußheim.

Um das Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen zu verhindern, sind zwischen Hockenheim und Reilingen, im Norden von Hockenheim und zwischen Altlußheim und Neulußheim „regionale Grünzäsuren“ ausgewiesen.

Unter anderem befinden sich im Norden von Neulußheim „schutzbedürftige Bereiche für die Landwirtschaft“. Hier gilt es unvermeidbare Inanspruchnahmen für nichtlandwirtschaftliche Nutzungen auf ein Mindestmaß zu beschränken (PS. 3.3.2.3).

Im Osten von Reilingen, östlich der B 36 und südlich der K 4252, ist ein „Bereich zur Sicherung von Rohstoffvorkommen“.

Hinweis: Im Entwurf des Einheitlichen Regionalplans der Region Rhein-Neckar vom März 2012 sind bei der Ausweisung von Regionalen Grünzügen (P.S. 2.1.1) und Grünzäsuren (P.S. 2.1.2) Änderungen zu verzeichnen.¹⁶ Des Weiteren sind große Bereiche als „Vorranggebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege“ (P.S. 2.2.1.2) ausgewiesen. Siehe hierzu auch den Auszug aus der Raumnutzungskarte im Kap. B.1.2.

Die Vereinbarkeit der einzelnen Neudarstellungen mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung ist in den einzelnen Kapiteln unter „D1 Planung von neuen Bauflächen“ sowie den Gebietsbriefen im Anhang beschrieben und bewertet.

B1.4 Verkehrsplanung

Entsprechend dem Generalverkehrsplan Baden-Württemberg 2010 ist der im Bundesverkehrswegeplan als vordringlicher Bedarf gekennzeichnete Ausbau der A 61 bei Hockenheim beschleunigt weiter auszubauen.

Die von der Regionalplanung im Regionalplan Unterer Neckar aufgeführten Leitziele für den Verkehr sind überwiegend nicht durch Ausweisung von Flächen zu verfolgen. Ausnahme hiervon ist der Ausbau der A 6 zwischen den Autobahndreiecken Hockenheim und Viernheim auf 6 Spuren, der als regionales Ziel formuliert ist. Im Bereich des Verwaltungsraums der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim ist die A 6 bereits sechsspurig, so dass im Flächennutzungsplan hierzu keine Freihalteflächen vorgehalten werden müssen. Die anderen Ziele sind über organisatorische und ordnungspolitische Maßnahmen zu erreichen.

Hinweis: Gem. Entwurf des Einheitlichen Regionalplans der Region Rhein-Neckar vom März 2012 sind die großräumigen Straßenverbindungen A6 zwischen den Autobahnkreuzen Mannheim und Walldorf sowie A 61 zwischen Frankenthal und Autobahndreieck Hockenheim funktionsgerecht aus- bzw. neu zu bauen. Eine Flächenfreihaltung für derartige Maßnahmen ist nicht bekannt.¹⁷

¹⁶ Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf Stand: März 2012, Raumnutzungskarte Ost.

¹⁷ Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf Stand: März 2012, Raumnutzungskarte Ost, Plansatz 3.1.2.2.

B1.5 Windenergie

Beim Stichwort Windenergie bzw. Windkraft sind landesplanerische und regionalplanerische Vorgaben zu beachten. Im **Landesentwicklungsplan 2002** lautet es folgendermaßen: „Der Stromgewinnung aus Windkraft kommt in Baden-Württemberg bisher nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Gleichwohl kann die Windenergie in windhöffigen Gebieten einen merklichen Beitrag zur Deckung des Energiebedarfs und zur Schonung fossiler Energieträger leisten. In den Regionalplänen sind zur Steuerung der Windkraftnutzung Vorrang- und Ausschlussgebiete festzulegen. In den Vorranggebieten wird dem Betrieb regionalbedeutsamer Windenergieanlagen Vorrang vor anderen Raumnutzungen eingeräumt, während in den Ausschlussgebieten eine regional bedeutsame Windkraftnutzung unterbleiben soll. Bei der regionalplanerischen Ausweisung sind neben den Belangen des Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutzes sowie des Luftverkehrs insbesondere auch die Interessen benachbarter Siedelungen zu berücksichtigen.“¹⁸

Im **Regionalplan unterer Neckar von 1994** sind aufgrund des damaligen Rechtsstandes noch keine Vorrang- und Ausschlussgebiete enthalten. Um den Vorgaben des Landesplanungsgesetzes gerecht zu werden, wurde eine **Teilfortschreibung Plankapitel 5.7.1 Windenergie**¹⁹ des Regionalplans beschlossen. Diese Teilfortschreibung wurde am 22.08.2005 rechtsverbindlich und besagt, dass im Außenbereich außerhalb so genannter Vorranggebiete regionalbedeutsame Windenergieanlagen in der Regel ausgeschlossen sind. Als regional bedeutsam gelten Windenergieanlagen ab einer Höhe von 50 m und Windparks mit drei oder mehr Anlagen unabhängig ihrer Höhe. Der Bau von regionalbedeutsamen Windenergieanlagen im Außenbereich ist damit in der Region in der Regel nur an den entsprechend ausgewiesenen Stellen möglich. Insgesamt sind in der Region 16 Standorte für Windenergieanlagen festgelegt, **es befindet sich jedoch keiner innerhalb des Verwaltungsraums der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim.**

Um das Ziel eines deutlichen und zeitnahen Ausbaus der Windenergienutzung zu unterstützen, wurde am 09.05.2012 die **Novellierung des Landesplanungsgesetzes** durch den Landtag beschlossen. Durch die Novellierung des Landesplanungsgesetzes ist es der Regionalplanung ab 01.01.2013 nur noch möglich, Vorranggebiete festzulegen. Die Festlegung von regionalplanerischen Ausschlussgebieten ist dann nicht mehr möglich²⁰. Außerhalb der Vorranggebiete bleiben Windenergieanlagen gemäß § 35 BauGB demnach zulässig, wenn keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Für Städte und Kommunen ergibt sich daraus die Notwendigkeit bzw. Möglichkeit der planerischen Steuerung von Windenergieanlagen durch die Ausweisung von Konzentrationszonen im Flächennutzungsplan. Die Darstellung von Konzentrationszonen bewirkt gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 eine Ausschlusswirkung für den übrigen Planungsraum („*Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben [...] auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist*“, § 35 Abs. 3 Satz 3) Durch die **Übergangsregelung** gilt, dass Windenergieanlagen im Außenbereich ab dem 01.01.2014 privilegiert zulässig sind, sollten die Gemeinden keine eigene Bauleitplanung aufgestellt haben. Für den baden-württembergischen Teil der Metropolregion gelten die Übergangsregelungen des neuen Landesplanungsgesetzes

¹⁸ Landesentwicklungsplan 2002, Ziff. 4.2.7, B46

¹⁹ Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald, Teilregionalplan Plankapitel 5.7.1 Windenergie des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald, Mannheim 2005

²⁰ Gesetzblatt für Baden-Württemberg, 2012: 285

nicht. Aufgrund der länderübergreifenden Regionalplanung bleibt die Übergangsregelung so lange in Kraft bis der neue Regionalplan verbindlich ist.

Hinweis: Der Entwurf des Einheitlichen Regionalplans der Region Rhein-Neckar vom März 2012 legt 58 „Vorranggebiete für die regionalbedeutsame Windenergienutzung“ fest. **Diese entfalten keine außergebietliche Ausschlusswirkung mehr.** Innerhalb des Verwaltungsraums sind keine entsprechenden Vorranggebiete ausgewiesen.²¹

B1.6 Vorbeugender Hochwasserschutz

Im Verwaltungsgebiet existieren folgende Vorfluter: Rhein, Kraichbach, Hardtbach, Kieselgraben, Altwassergraben, Oder, Kotlachgraben, Silzgraben, Mörschgraben, Wagbach etc.

Für den Planbereich der Verwaltungsgemeinschaft liegen die Hochwassergefahrenkarten „Nördlicher Oberrhein – Rhein“ und „große Seitengewässer in der Rheinebene“, veröffentlicht am 1.3.2013, vor. In den HWGK sind die Überschwemmungsbereiche bei 10-jährlichem, 50-jährlichem, 100-jährlichem Hochwasser und extremen Hochwasser gekennzeichnet. Des Weiteren sind die Bereiche gekennzeichnet, die durch Hochwasserschutzmaßnahmen vor einem 100-jährlichen Hochwasser geschützt sind.

Bundes- und Landesrecht

Nach neuester Gesetzeslage (Wassergesetz Baden-Württemberg 2014) gelten als Überschwemmungsgebiete gem. § 65 WG die Flächen zwischen oberirdischen Gewässern und Dämmen, alle Flächen, die bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überflutet werden sowie die Gebiete, die auf Grundlage einer Planfeststellung oder Plangenehmigung für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Die förmlich festgelegten Überschwemmungsgebiete sind im Planteil nachrichtlich dargestellt. Die gesetzlichen Überschwemmungsgebiete für die Bereiche des HQ 100 werden bis zum Feststellungsbeschluss nachrichtlich übernommen.

Regionalplanung

Nach den beiden Jahrhundertfluten an Elsenz und Schwarzbach Mitte der 90er Jahre hat der Regionalverband der stärkeren Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes durch die Erstellung des Plankapitels 6.4 „Vorbeugender Hochwasserschutz“ Rechnung getragen.

„Der Regionalverband Unterer Neckar hat das Plankapitel „Vorbeugender Hochwasserschutz“ des Regionalplans Unterer Neckar 2000 neu aufgestellt. Die Teilfortschreibung enthält raumordnerische Ziele, Grundsätze und Vorschläge zu den vordringlichsten Aspekten der Hochwasservorsorge. Ein Schwerpunkt besteht in der Flächenvorsorge. Hierzu wurden regionsweit überschwemmungsgefährdete Bereiche ausgewiesen und in einer Karte im Maßstab 1:100.000 dargestellt. Als Bemessungsgrundlage diente das hundertjährige Hochwasserereignis (HQ 100), am Rhein das HQ 200. Die überschwemmungsgefährdeten Bereiche sind im Außenbereich „Vorranggebiet“. Die Belange des Hochwasserschutzes haben hier Vorrang vor anderweitigen Nutzungen, die zu einer Erhöhung des Schadenspotenzials führen können. Dies trifft insbesondere auf die Bebauung

²¹ Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf Stand: März 2012, Raumnutzungskarte Ost, Plansatz 3.2.4.3 i.V.m. Anhang 6.

zu. In Ausnahmefällen können zwingende Infrastrukturmaßnahmen im öffentlichen Interesse zulässig sein, wenn eine Erhöhung des Schadenspotenzials nicht zu befürchten ist, kein Verlust an Retentionsraum erfolgt bzw. ein Ausgleich geschaffen wird und keine Verlagerung des Gefahrenpotenzials erfolgt.“²²

„Für das Plangebiet besteht derzeit kein Schutz vor einem zweihundertjährigen Hochwasserereignis (HQ 200). Die Herstellung dieses Schutzgrades ist Ziel des Integrierten Rheinprogramms (IRP) und wird mit dem Bau von insgesamt 13 Hochwasserrückhalteräumen entlang des Oberrheins erreicht. Bislang sind hiervon 3 Hochwasserrückhalteräume fertig gestellt; ein weiterer ist in Bau. Momentan kann von einem 120-130-jährlichen Hochwasserschutz am Oberrhein ausgegangen werden. Die Sanierung des Rheinhochwasserdeichs RHWD XXXIV dient ausschließlich der Anpassung des Bauwerks an die Anforderungen nach dem Stand der Technik. Ein höherer Schutzgrad wird hierdurch nicht erreicht. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten liegt zwar innerhalb des so genannten geschützten Bereichs, im Falle des Versagens der vorhandenen Schutzeinrichtungen (z.B. Deichdurchbruch) wäre das Gebiet allerdings bis etwa 4 m Höhe überflutet. Angesichts des zuvor geschilderten Gefahrenpotenzials ist die Ergreifung der regionalplanerisch vorgeschlagenen Maßnahmen in Plansatz 6.4.4.1 zur Schadenspotentialminimierung erforderlich.“

„Soweit die rechtlichen Zuständigkeiten es erlauben, sind auf kommunaler Ebene diejenigen Maßnahmen zur Schadensminimierung zu ergreifen, die im Plansatz 6.4.4.1 der 1. Teilregionalplan-Fortschreibung (Plankapitel „Vorbeugender Hochwasserschutz“) genannt sind. Dies sind insbesondere:

- die Bauvorsorge, d.h. das Hinwirken auf eine Minderung des Schadenspotenzials durch angepasste Bauweise und Nutzung in der kommunalen Bauleitplanung,*
- die Verhaltensvorsorge, d.h. die Bewusstseinsbildung bei der Bevölkerung über Risiken zu wecken und über die Notwendigkeit der Eigenvorsorge umfassend zu unterrichten*
- sowie die Überprüfung der Katastrophenschutzpläne im Hinblick auf den vorbeugenden Hochwasserschutz.“²³*

Die Vereinbarkeit der Flächennutzungsplanung mit den Belangen des Vorbeugenden Hochwasserschutzes wird im Detail für die neuen Flächendarstellungen überprüft und in den Gebietsbriefen dargelegt.

Für die Sonderbaufläche „Bestandswohnen und Wochenendhausgebiet Bärlach“ in Altlußheim (AL.S.1), das sich gemäß Raumnutzungskarte in einem Vorranggebiet „überschwemmungsgefährdeter Bereich“ befindet, wurde im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplan ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt und positiv entschieden.²³

Hinweis: Gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar Entwurf vom März 2012 liegt keine geplante Flächennutzungsplandarstellung innerhalb Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz.²⁴

²² Metropolregion Rhein-Neckar > Home > Regionalplanung > Fortschreibungen / Änderungen > Vorbeugender Hochwasserschutz, Fundstelle: <http://www.m-r-n.com/1332.0.html>, Stand: 08.01.2009.

²³ Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Schreiben vom 15.04.2009, Akz. 21-2424-2/35

²⁴ Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf Stand: März 2012, Raumnutzungskarte Ost, Plansatz 2.2.5.

B2 Biotope, Naturdenkmale, Schutzgebiete, Natura 2000

Das Gemarkungsgebiet ist gekennzeichnet durch naturräumliche und landschaftliche Besonderheiten, die sich in einer Vielzahl von Biotopen, Naturdenkmalen, sowie in großflächigen Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, FFH- und Vogelschutzgebieten und Wasserschutzgebieten wieder finden. Die Rheinauen im Westen von Hockenheim und Altlußheim sind zum großen Teil als Landschafts-, Naturschutz- und Vogelschutzgebiete nach Natura 2000 ausgewiesen. Der Schwetzingener Hardt ist östlich der Autobahn A6 als Vogelschutzgebiet und teilweise als Schonwald geschützt. Die Flächen südlich von Reilingen, Neulußheim und Altlußheim sind als FFH-Gebiet und/oder als Vogelschutzgebiet im Natura 2000 Netz gesichert. Diese naturräumlichen Gegebenheiten stellen ein Potential für die Gemeinde dar, beschränken diese jedoch auch in Ihrer städtebaulichen Entwicklung.

Im Folgenden sind diese naturräumlichen Restriktionen in einem Plan zusammengefasst. Die genauen Standorte sind dem den Flächennutzungsplan begleitenden Landschaftsplan zu entnehmen (im Flächennutzungsplan sind diese Gebiete soweit erforderlich ebenfalls dargestellt).

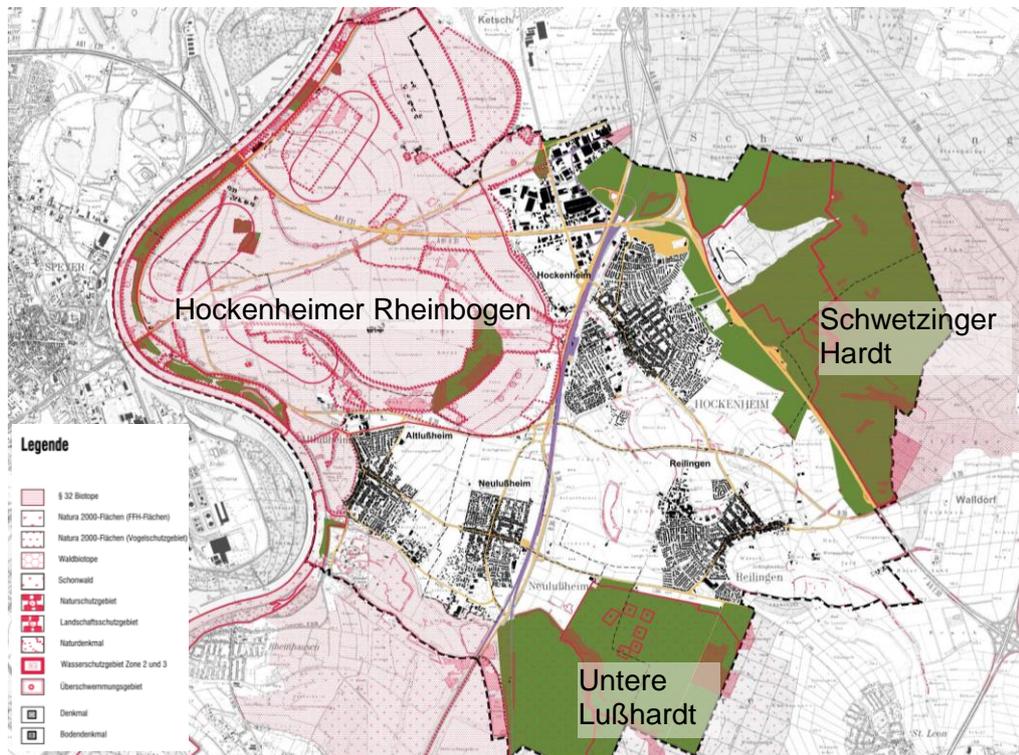


Abb.: Restriktionskarte: rot gekennzeichnet sind Schutzgebiete, Natura 2000-Gebiete und 32-Biotopflächen, grün eingetragen sind Waldflächen, Büro Baldauf 2007

B3 Ziele der Flächennutzungsplanung

Ziel der Flächennutzungsplanung ist es für das gesamte Verwaltungsgebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu formulieren und diese durch die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darzustellen. (§ 5 Abs. 1 BauGB)

Die Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim hat im Jahre 2007 beschlossen, den Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1985, der 2001 in Teilen geändert wurde, fortzuschreiben.

Grundlegendes Ziel der Stadt Hockenheim bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und ein schonender Umgang mit der Ressource Boden sein. Nachdem in den letzten Jahren viel Bauland ausgewiesen und verbraucht wurde, soll nun der Bedarf nach Neubauf Flächen differenziert hinterfragt und das Augenmerk auf die Potentiale der Innenentwicklung gelenkt werden.

Die Schlagworte „Flächenverbrauch“ und „Flächenmanagement“ waren auch Thema des Arbeitskreises „Bauen und Wohnen“ der Lokalen Agenda 21, die von der Stadt Hockenheim ins Leben gerufen wurde. Der Bericht aus dem Jahre 2005 „Flächennutzung und -verbrauch in Hockenheim - Langfristige Entwicklung und Vorschläge aus nachhaltiger Sicht“²⁵ soll gemäß Beschlusslage des Ausschusses durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplans umgesetzt werden.

Da in den Jahren bis 1998 in Altlußheim kein neues Bauland erschlossen wurde, hatte die Gemeinde kaum Zuzug zu verzeichnen. Durch die Entwicklung neuer bereits im Flächennutzungsplan enthaltener Bauflächen soll diesem Trend entgegen gewirkt werden. Der Nachholbedarf zeigt sich an der Aufsiedlung des ersten Bauabschnitts des Gebietes Hockheimer. Innerhalb eines Jahres (2010/2011) wurden von 69 Baugrundstücken 60 Bauplätze verkauft. Bis 2020 werden die Flächenreserven für die Wohnbauentwicklung ausreichen.

Im Bereich Gewerbe besteht ein erheblicher Flächendruck. Um zusätzliche gewerbliche Bebauung zu ermöglichen wird derzeit (Stand Anfang 2013) der Bebauungsplan Altreet hinsichtlich der zulässigen Dichte geändert. Ziel des Flächennutzungsplans ist es, auch für die gewerbliche Entwicklung ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Ein weiteres Anliegen der Gemeinde ist es, die Grund- und Nahversorgung der Gemeinde zu wahren. Hierzu ist notwendig, bestehende Einzelhandelsbetriebe und deren Entwicklungsbasis bereits auf Flächennutzungsplanebene zu sichern.

Die Gemeinde Neulußheim, die an der Entwicklungsachse mit Bahnanschluss liegt, sieht entsprechend dem Bedarf eine moderate Entwicklung Richtung Norden vor. Die Gemeinde führt in den letzten Jahren parallel dazu zahlreiche Innenentwicklungsmaßnahmen, die Flächen im Innenbereich verfügbar machten. Des Weiteren soll dem regionalen Flächenbedarf für große gewerbliche Bauflächen durch eine Erweiterung des Interkoms nachgekommen werden.

Auch die Gemeinde Reilingen hat im Jahre 2000 ein Strukturkonzept²⁶ für den Ortskern erstellen lassen, indem auf Basis einer Bestandsaufnahme und Ortsbildanalyse ein Handlungskonzept zur Nutzung der innerörtlichen Potentiale erarbeitet wurde. Zur Deckung des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs soll die im

²⁵ Arbeitskreises „Bauen und Wohnen“ der Lokalen Agenda 21, Flächennutzung und -verbrauch in Hockenheim - Langfristige Entwicklung und Vorschläge aus nachhaltiger Sicht, Juni 2005

²⁶ Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, Strukturkonzept „Ortskern Reilingen“, Ettlingen Okt. 2000

derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan enthaltene Fläche „Herten“ bis zum Zieljahr 2020 entwickelt werden.
Aufgrund des Bedarfs an gewerblicher Baufläche soll das bestehende Gewerbegebiet im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung erweitert werden.

C

PROGNOSE

C *Prognose*

C1 *Prognose der Einwohnerzahlen und Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs*

Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs im Planungszeitraum ist eine zentrale Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Flächenausweisungen müssen einer ortspezifischen Nachfrage nach Wohnbauland gerecht werden und die überörtlichen Zielvorstellungen der Landes- und Regionalplanung erfüllen.

Seit dem Jahreswechsel 2008/2009 sind den Regierungspräsidien Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise von Seiten des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg²⁷ zur Verfügung gestellt worden. Es soll eine landesweit einheitliche Betrachtung der Zielvorgaben von Landesentwicklungsplan und Baugesetzbuch zur Reduzierung von Flächenneuausweisungen und zum Vorrang der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden erleichtert werden.²⁸ In dem am 09.04.2009 durchgeführten Scopingtermin zur Flächennutzungsplanfortschreibung der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim wurde von Seiten der übergeordneten Planungsträger Regierungspräsidium und Verband der Region Rhein-Neckar (VRRN) empfohlen, das Hinweispapier des Wirtschaftsministeriums zur Bedarfsermittlung i.V.m. der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts anzuwenden.

Da 2012 der Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar mit aktuellen Orientierungswerten der Bevölkerungsentwicklung und der Wohnbauflächenbilanz vorliegt, wurde der Verwaltungsgemeinschaft in weiteren Abstimmungsgesprächen geraten die Neuberechnung der Bevölkerungsentwicklung mit den Zuwachsraten des VRRN zu ermitteln. Auch die Zugrundelegung der Dichtewerte des VRRN wurde im Sommer 2013 vom Regierungspräsidium bestätigt.

Laut Plansatz 1.4.2.4 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Entwurf März 2012 heißt es „Bei dem Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs auf kommunaler Ebene der Flächennutzungsplanung ist die Wohnbauflächenbilanz Rhein-Neckar 2020 zugrunde zu legen.“

Der Flächenwert der Wohnbauflächenbilanz Rhein-Neckar entspricht im baden-württembergischen Teilraum einem regionalplanerischen Grundsatz, d.h. er gibt einen Orientierungswert vor.

Im Folgenden wird daher die eigene Berechnung auf Grundlage der Bevölkerungsberechnung und den Dichtewerten der VRRNs nach der Vorgehensweise des Hinweispapiers des Wirtschaftsministeriums durchgeführt und das Ergebnis mit der Wohnbauflächenbilanz Rhein-Neckar 2020 verglichen.

²⁷ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Hinweis für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB vom 01.12.2008

²⁸ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Schreiben an des Städtetag, den Landkreistag und den Gemeindetag Baden-Württemberg vom 18.12.2008, AZ. 5-2511.10/30

Exkurs: Prognose des Verbands der Region Rhein-Neckar (VRRN)

Der Wohnbauflächenbilanz des VRRN liegt die Bevölkerungs- und Haushaltsvorausrechnung mit dem Zielhorizont 2020 der Universität Mannheim zu Grunde. In der Vorausberechnung wird von einem leichten Rückgang der Bevölkerung bis 2020 um 1,6 % ausgegangen. Ohne Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung jährlich um 0,2 bis 0,6 % zurückgehen. Des Weiteren wird der Trend zur Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße berücksichtigt, was eine steigende Zahl der Haushalte zur Folge hat. Insgesamt wird von Seiten des VRRN daher für die Metropolregion von einer Nachfrage bis zum Jahr 2020 von 26.000 Haushalten ausgegangen. Die Ergebnisse der Universität Mannheim wurden dann vom VRRN unter regionalen Gesichtspunkten modifiziert. Hierbei wurden auch Sonderentwicklungen, die die Bevölkerungsvorausrechnung grob verfälschten im Einzelfall berücksichtigt, wie zum Beispiel intensive oder geringe Bautätigkeit.²⁹

Das Wohnbauflächenpotential wurde mit Hilfe der Komponenten „Bedarf aus der differenzierten Bevölkerungsvorausrechnung (Orientierungswert)“ s.o. und „Ersatzbedarf“ ermittelt. Der Ersatzbedarf, der mit jährlich 0,2 % des Wohnungsbestands angesetzt ist, resultiert aus der Umnutzung und Zusammenlegung der Wohnungen.

Des Weiteren wurde zur Ermittlung der Bruttowohnbauflächen Siedlungsdichtewerte festgelegt. Die Werte gelten als Grundsatz der Regionalplanung. Für Hockenheim als baden-württembergisches Unterzentrum innerhalb des hochverdichteten Kernraums werden 80 EW/ha und für die Gemeinden Altlußheim, Neu-lußheim und Reilingen als Kommune ohne zentrale Funktion außerhalb des hochverdichteten Kernraums werden 40EW/ha festgelegt.³⁰

²⁹ Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf Stand: März 2012, Begründung zu P.S. 1.4.2.3 S. 40.

³⁰ Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf Stand: März 2012, Begründung zu P.S. 1.4.2.3 S. 44.

C1.1 Relativer Wohnbauflächenbedarf

Um den Vorgaben der übergeordneten Planungsträger gerecht zu werden, wird die Wohnbauflächenbedarfsberechnung auf die Hinweise des Wirtschaftsministeriums (s.o.) gestützt. Für die Berechnung des **relativen Wohnbauflächenbedarfs** lässt sich im „Hinweis des Wirtschaftsministeriums“ folgendes Vorgehen ableiten.

- 1 einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte (weniger Einwohner (EW) je Wohneinheit (WE), mehr Wohnfläche je Einwohner (EW)), fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ-1), Wachstum von 0,5 % p.a.

$$\frac{(\text{Einwohner zum Zeitpunkt der Planaufstellung}^{31} \times 0,5 \% \times \text{Planungszeitraum (hier 10 Jahre)})}{100} = \text{EZ-1}$$

- 2 aus der Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum (auf Basis der Bevölkerungsvorausrechnung des VRRN)

$$\frac{\text{Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung (2020) - Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung}}{\text{prognostizierte Einwohnerentwicklung}} = \text{EZ-2}$$

- 3 Dichtevorgaben des Regionalverbandes VRRN: Unterzentren werden mit 80 Einwohnern pro ha und Orte mit Eigenentwicklung mit 40 Einwohnern pro ha eingeordnet. (Zum Vergleich werden die Dichtewerte des Wirtschaftsministeriums: Unterzentren 70 Einwohnern pro ha und Orte mit Eigenentwicklung mit 50 Einwohnern pro ha dargestellt):

$$\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ} = \text{EZ-1} + \text{EZ-2} / \text{jeweiliger Bruttomindestwohndichtewert}$$

Ergebnis dieser Berechnung ist der **relative Wohnbauflächenbedarf** einer Gemeinde, der unabhängig von den vorhandenen Flächenreserven ist.

Aus den Schritten 1 bis 3 ergeben sich folgende Berechnungen:

³¹ Die verwendeten Daten beziehen sich auf den 31.12.2010.

| | | Hockenheim | Altlußheim | Neulußheim | Reilingen | Verwaltungsgem. gesamt |
|---|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|
| Bevölkerung 2010 | EW | 21.118 | 5.239 | 6.626 | 7.139 | 40.122 |
| Wachstum pro Jahr | % | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | |
| Planungszeitraum | Jahre | 10 | 10 | 10 | 10 | |
| fiktiver Einwohner-zuwachs 2020 (EZ-1) | EW | 1.056 | 262 | 331 | 357 | |
| Zuwachsraten des VRRN jährl. (Basisjahr VRRN 2006) | % | 0,18 | 0,13 | 0,35 | -0,01 | |
| Einwohner im Prognose-jahr 2020 | EW | 21.498 | 5.307 | 6.861 | 7.135 | 40.800 |
| prognostizierte Einwohnerentwicklung 2020 (EZ-2) | EW | 380 | 68 | 235 | -4 | |
| Ermittelter Einwohnerzuwachs 2020 (EZ-1 + EZ-2) | EW | 1.436 | 330 | 566 | 353 | |
| Dichtewerte VRRN (aus Entwurf Stand März 2012) | EW/ha | 80 | 40 | 40 | 40 | |
| realativer Flächenbedarf (Dichtewerte VRRN) | ha | 17,94 | 8,24 | 14,15 | 8,82 | 49,15 |

zum Vergleich:

| | | | | | | |
|--|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| Dichtewerte Wirtschaftsministerium | EW/ha | 70 | 50 | 50 | 50 | |
| realativer Flächenbedarf (Dichtewerte WIMI) | ha | 20,51 | 6,59 | 11,32 | 7,05 | 45,47 |

Tab.: Berechnung relativer Flächenbedarf

Die Tabelle zeigt, dass nach der Bevölkerungs- und Haushaltsvorausrechnung des VRRN für Hockenheim und Neulußheim und in geringem Maße auch in Altlußheim ein Anstieg der Bevölkerung (Zuwanderung) zu erwarten ist. In Reilingen bleibt die Einwohnerzahl fast gleich, so dass hier der Wohnflächenbedarf ausschließlich durch den Rückgang der Belegungsdichte (fiktiver Einwohnerzuwachs EZ-1) zu erwarten ist.

Die Berechnung des relativen Flächenbedarfs zeigt, dass in allen Gemeinden des Verwaltungsraums bis zum Jahr 2020 ein Bedarf an Wohnbauflächen zu befriedigen ist.

Zum Vergleich:

Zum Vergleich werden auch die Bruttomindestwohndichtewerte des Hinweispa-piers des Wirtschaftsministeriums aufgezeigt. Diese sind für Unterzentren 70 EW/ha und für sonstige Gemeinden 50 EW/ha. Sie dienen als Anhaltswerte, so-lange keine regionalplanerischen Ziel- bzw. Orientierungswerten vorgegeben sind.

Bei den Dichtewerten des Entwurfs des Einheitlichen Regionalplans des VRRN Stand Mai 2012 ist die Dichtevorgabe für die Stadt Hockenheim höher (80 EW/ha), da die Stadt gem. Raumnutzungskarte zum hochverdichteten Kernraum zählt. Für die Gemeinden Altlußheim, Neulußheim und Reilingen werden im Ge-gensatz zu Hockenheim nicht mehr zum hochverdichteten Kernraum sondern zur verdichteten Randzone gezählt. Somit sind nicht 50 EW/ha sondern 40 EW/ha anzusetzen.

Beim Vergleich der ermittelten Flächenbedarfe zeigt sich, dass für Hockenheim der Bedarf nach den Dichtewerten des Wirtschaftsministeriums höher wäre als nach den Werten des VRRN. Bei den Gemeinden Altlußheim, Neulußheim und Reilingen liegt der nach den Werten des Wirtschaftsministeriums ermittelte Be-darf geringfügig niedriger.

Exkurs:

Auf Basis des Jahres 2006 sah die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts für Altlußheim noch einen Bevölkerungsrückgang bis 2020 voraus. Diese Prognose spiegelt die vergangene Entwicklung der Gemeinde vor 2000 wieder. Da die Gemeinde in den Boomjahren der 80er und 90er Jahre kein Bau-land zur Verfügung gestellt hatte, hatte sie auch keinen Zuwachs in dieser Zeit zu verzeichnen. Die eigentliche Entwicklungskraft /-möglichkeiten der Gemeinde zeigen sich als das im Jahre 2000 erschlossene Baugebiet innerhalb von 6 Jah-ren fast vollständig bebaut wurde. Auch der erste Bauabschnitt des Gebietes Ho-ckenheimer Flur 19-22 Gewann ist innerhalb von 2 Jahren (seit Frühjahr 2011 wird das Gebiete besiedelt) zu 3/5 bebaut.

Die Bevölkerungsberechnung der Universität Mannheim kam aufgrund der An-rechnung der bauintensiven Jahre zu einem Bevölkerungswachstum bis 2020 von 5%. Dies wurde jedoch von Seiten des VRRN nach unten korrigiert, da Alt-lußheim kein zentraler Ort ist und die intensive Bautätigkeit der letzten Jahre nicht als Durchschnittswert für die Zukunft angesehen werden kann.³²

Zum Vergleich ist nachfolgend in der Tabelle die Bevölkerungsprognose des Sta-tistischen Landesamts den Ermittlungen des VRRNs gegenübergestellt.

³² Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf Stand: März 2012, An-hang 2 Wohnbauflächenbilanz Rhein-Neckar 2020 (zu den Plansätzen G 1.4.2.3, Z/G 1.4.2.4., G 1.4.2.5), Seite VI.

| | | Hockenheim | Altlußheim | Neußheim | Reilingen | Verwaltungs- gem. gesamt |
|---|-----------|---------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------------|
| <i>Prognose Statistisches Landesamt</i> | | | | | | |
| <i>Basisjahr Bevölkerung 2007</i> | <i>EW</i> | 21.031 | 5.296 | 6.675 | 7.068 | 40.070 |
| | | | | | | |
| Prognose 2020 (Basis 2007) | EW | 21.452 | 5.250 | 6.901 | 7.082 | 40.685 |
| | | | | | | |
| <i>Prognose VRRN</i> | | | | | | |
| <i>Basisjahr Bevölkerung 2006</i> | <i>EW</i> | 20.824 | 5.343 | 6.591 | 7.106 | 39.864 |
| | | | | | | |
| Prognose 2020 (Basis 2006) | EW | 21.350 | 5.440 | 6.920 | 7.100 | 40.810 |
| | | | | | | |

Tab.: Vergleichswerte Prognose Statistisches Landesamt Basis 2007³³ sowie Prognose VRRN Basis 2006 aus Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Stand Mai 2012.³⁴

C1.2 Absoluter Wohnbauflächenbedarf

Für die Berechnung des **absoluten zusätzlichen** Flächenbedarfs müssen, nach dem „Hinweis des Wirtschaftsministeriums“, die Flächenpotenziale der Gemeinde in Abzug gebracht werden, d.h. dass:

- noch nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen in Bauleitplänen (im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in Bebauungsplänen)
- sowie für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Brachflächen, Baulücken, Konversionsflächen)

dem errechneten relativen Wohnbauflächenbedarf gegenübergestellt werden.

Dafür werden im Folgenden die Flächenreserven (Flächenpotenziale) der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim aufgeführt.

C1.2.1 Flächenreserven / Innenentwicklung / Aktivitäten der Gemeinde

„Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich so zu gestalten, dass Schwerpunkt auf die „Innenentwicklung“ gelegt wird und eine behutsame Ausweitung der bestehenden Gemeindegebiete erst nach Ausschöpfung innerörtlicher Baulandreserven erfolgt.“³⁵ Die Flächen, die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungs-

³³ Daten aus: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Struktur- und Regionaldatenbank, Stichworte: Fläche, Bevölkerung/ Bevölkerungsvorausrechnung/ Entwicklung bis 2020 mit und ohne Wanderungen, Fundstelle: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/srdb/>, Stand: Mai 2009

³⁴ Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf Stand: März 2012, Anhang 2 Wohnbauflächenbilanz Rhein-Neckar 2020 (zu den Plansätzen G 1.4.2.3, Z/G 1.4.2.4., G 1.4.2.5).

³⁵ Regionalplan Unterer Neckar, Mannheim 1994.

plan enthalten, aber noch nicht bebaut sind, sowie Flächen aus Bebauungsplänen, die sich derzeit im Verfahren befinden, müssen dem errechneten Flächenbedarf gegenübergestellt werden. Des Weiteren sind zusammenhängende Innenentwicklungsflächen und Baulücken zu berücksichtigen.

Die Innenentwicklung basiert größtenteils durch die Schließung von Baulücken auf der freiwilligen Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke durch die Grundstücksbesitzer. Die Flächen stehen dem allgemeinen Wohnungsmarkt daher nicht zu Verfügung. Die Städte und Gemeinden können auf "informeller Basis", das heißt durch Aufklärung und Öffentlichkeitsarbeit, sowie durch Hilfestellungen mit Testentwürfen und durch die Verbesserung der planerischen Rahmenbedingungen sicherlich Erfolge erzielen. Die vorhandenen Rechtsinstrumentarien sind jedoch schwierig anzuwenden und nur bedingt tauglich. Die Gemeinde ist auf ein Tätigwerden des Eigentümers angewiesen. Sie hat soweit sich die Grundstücke nicht im Gemeindeeigentum befinden keinen direkten Zugriff. Die Theorie wurde durch die Erhebung der Baulandreserven bestätigt. Viele der Baulücken existieren bereits seit Jahren und die Eigentümer sind nicht gewillt eine Veränderung beizuführen. Bei der Anrechnung der Innenentwicklungsflächen und Baulücken wurde daher die realistische Umsetzbarkeit im zeitlichen Rahmen des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

In Hockenheim werden die Baulücken in einem Kataster erfasst.³⁶ Auch die anderen Gemeinden haben eine Übersicht über die unbebauten Grundstücke. In den Gemeinden Altlußheim, Neulußheim und Reilingen wurden teils für den Gesamtort teils nur für den Ortskern im Rahmen von Strukturkonzepten die Möglichkeiten der Innenentwicklung untersucht.

Hinweis: Die tatsächliche Bebauung ist zum Teil im Kataster (Stand: Hockenheim und Altlußheim November 2012, Reilingen August 2012 und Neulußheim Juni 2012) noch nicht aufgenommen/vermessen. (z.B. in Altlußheim im Wohngebiet Altreut III sind 22 Grundstücke, die im Kataster frei erscheinen, bereits bebaut oder gerade im Bau).

Im Verwaltungsraum sind folgende Flächenreserven / Potentialflächen und Baulücken vorhanden:

Flächenreserven der Stadt Hockenheim

Der 3. Bauabschnitt des Baugebietes 2. und 3. Gewann Biblis im Süden der Stadt Hockenheim ist fast vollständig bebaut (Stand: Dez 2012). Ca. 130 Baulücken für Wohnbebauung sind im restlichen Stadtgebiet vorhanden, Es ist also davon auszugehen, dass in Hockenheim von den gegenwärtig freien (Wohn-) Baugrundstücken ausreichend aktivierbar sind und auf dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen.

Hinzu kommen diverse Innenentwicklungskonzepte in unterschiedlichen Entwicklungsstadien, angefangen von bereits realisierten „Innenentwicklungsbebauungsplänen“ (die in der Baulückenerhebung bereits enthalten sind) über die „Städtebauliche Rahmenplanung zur Innenstadt“ bis zu vorläufigen Entwicklungsstudien für bestimmte Baublöcke.

³⁶ Baulückenkataster der Stadt Hockenheim, Stand: Nov. 2012.

Größte zusammenhängende Entwicklungsfläche für Wohnbebauung der Stadt Hockenheim ist im Flächennutzungsplan von 2001 die Fläche „Hubäcker Süd“ mit insg. 14,38 ha. Im Rahmen der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird zum Flächenausgleich innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft die Darstellung als Wohnbaufläche um 1,15 ha auf 13,23 ha reduziert. Herausgenommen wurde der Bereich entlang des Waldes im Norden der Fläche.

| Art der baulichen Nutzung | Flächenreserven (Flächen die bereits im FNP 1984 bzw. der 1. Änderung 1998/2000 enthalten aber noch nicht bebaut sind) | Anrechnung zu Wohnbauflächen |
|---------------------------|---|------------------------------|
| Wohnbauflächen | Hubäcker Süd | 13,23 ha |
| | Innenentwicklung Bereich Walldorferstr/Ringstr | 0,60 ha |
| | Innenentwicklung Bereich Schillerstr/Scheffelstr | 0,60 ha |
| | Innenentwicklung Bereich Schankgärten | 0,70 ha |
| gemischte Baufl. | Innenentwicklung Bereich Messplatz (0,7 ha je 50%) | 0,35 ha |
| insg. | | 15,48 ha |

Tab.: Stadt Hockenheim, Wohnbauflächenreserven

Flächenreserven der Gemeinde Altlußheim

Im März 2006 wurde von Seiten der Gemeinde ein Strukturkonzept zur Innenentwicklung³⁷ aufgestellt, dass eine maximale Verdichtung des Ortes vorsieht. Die maximale Nachverdichtung ist allerdings bei einigen Flächen unter Berücksichtigung ökologischer und städtebaulicher Belange einer Abwägung zu unterziehen. 2008 nahm die Gemeinde beim Konzept raum + mit allen 12 Innenentwicklungsflächen (insg. 11,2 ha) teil. Bauanträge werden seitdem vom Gemeinderat entsprechend dem Strukturkonzept beurteilt.

2009 wurde das Konzept im Hinblick auf eine ortsverträgliche Verdichtung optimiert³⁸, d.h. es wurden die Bebauungsmöglichkeiten im Hinblick auf mehr innerörtliche Freiraumqualität reduziert. Das Konzept macht deutlich, dass im alten Ortskern kaum „richtige“, d.h. bereits erschlossene Baulücken (ca. 8 Stück) bestehen. Als Verdichtungsmöglichkeit wurde vor allem eine Bebauung in zweiter Reihe aufgezeigt. Dies führt jedoch zu teilweise sehr engen Wohnverhältnissen, zur Reduzierung der vorhandenen Gartenstrukturen und somit zu einer Minderung der vorhandenen Wohnqualität. Bei sechs Innenentwicklungsflächen ist eine innere Erschließung erforderlich, was die Umsetzung aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse und Nutzungsvorstellungen erschwert. Insgesamt werden ca. 170 – 180 zusätzliche Wohngebäuden im Bestand aufgezeigt. Realistisch betrachtet werden höchstens 30 % - 50 % des Potentials aktiviert werden können.

³⁷ Gemeinde Altlußheim, Strukturkonzept zur Innenentwicklung, Hockenheim März 2006.

³⁸ Gemeinde Altlußheim, Strukturkonzept zur Innenentwicklung, Hockenheim Dez. 2009.

Für die Innenentwicklungsfläche „Hirtengasse“ wurde beispielsweise eine Eigentümerumfrage von Seiten der Gemeinde über die Teilnahmebereitschaft bei der Umsetzung des Innenentwicklungskonzepts mit innerer Erschließung durchgeführt. Anlass war das Einreichen eines Bauantrags zum Bau eines Wohnhauses in dritter Reihe, durch den sich die Gemeinde jedoch die Möglichkeit der inneren Erschließung, wie im Strukturkonzept vorgesehen, verbaut hätte. Von 21 Befragten hatten 16 kein Interesse. Die Gemeinde befindet sich nicht im Besitz von Grundstücken. Die Baugenehmigungsbehörde hat daraufhin den Bauantrag nach § 34 BauGB genehmigt.

Vier der Innenentwicklungsflächen, ca. 2,3 ha, sind als Reserveflächen im Flächennutzungsplan dargestellt, da deren Bebauung aus Sicht der Gemeinde als städtebaulich sinnvoll und im Zeitraum des Flächennutzungsplans (bis 2020) realistisch umsetzbar eingestuft wird.

Im Gebiet Hockenheimer Flur ist der erste Bauabschnitt „Hockenheimer Flur I“ (Größe ~ 7,1 ha, Bebauungsplan rechtsverbindlich seit Nov. 2009), der seit Frühjahr 2011 besiedelt wird, schon über die Hälfte bebaut. 2,84 ha des ersten Bauabschnitts (Anrechnung 2/5) sowie der zweite Bauabschnitt von 4,6 ha sowie die restliche Flächenreserve von 0,48 ha werden als Potentialfläche angerechnet. Aus der Wohnbauflächendarstellung der Baugebiete „Hockenheimer Flur“ werden im Erneuten Entwurf die großen zusammenhängenden Grünflächen, die für Entwässerung benötigt werden, nicht in die Bilanz einbezogen.

Einige weitere Baulücken für Wohnungsbau sind im Gebiet Altret III vorhanden. (unter 15 % der Grundstücke des Gebietes sind noch frei, diese sind alle im Privatbesitz; 22 Grundstücke, die im Kataster Stand Nov. 2012 noch leer erscheinen, sind bereits bebaut oder die Baumaßnahme läuft [siehe hierzu Plan in Kap. D1.2 Gewerbliche Bauflächen, Altlußheim]).

| Art der baulichen Nutzung | Flächenreserven (Flächen die bereits im FNP 1984 bzw. der 1. Änderung 1998/2000 enthalten aber noch nicht bebaut sind) | Anrechnung zu Wohnbauflächen |
|----------------------------------|--|-------------------------------------|
| Wohnbauflächen | Hockenheimer Flur (zum Teil bereits bebaut s.o.) | 7,92 ha |
| | Innenentwicklung Bereich Haupt-/Goethestraße | 0,43 ha |
| | Innenentwicklung Bereich Hockenheimer-/ Friedrichstr. | 0,63 ha |
| | Innenentwicklung Bereich Friedrich-/Schillerstr. | 0,45 ha |
| | Innenentwicklung Bereich Schiller-/Blautannenstr. | 0,78 ha |
| gemischte Baufl. | - | |
| insg. | | 10,21 ha |

Tab.: Gemeinde Altlußheim, Wohnbauflächenreserven

Flächenreserven der Gemeinde Neulußheim

Die Gemeinde Neulußheim ist bereits seit Jahren bemüht, die Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde auszuschöpfen. Bereits im Bebauungsplan „**alter Ortskern**“ aus dem Jahre 1986 wurden Innenentwicklungsbereiche festgesetzt. Von diesen wurden für folgende Bereiche gesonderte Bebauungspläne zur Nachverdichtung aufgestellt und bereits verwirklicht:

- Hohlweg
- Brunnenweg
- Firma Plasty wurden über 30 Häuser nachverdichtet (BP 1994)

Die Innenentwicklungsfläche zwischen Tullastraße, Görlitzerstraße, Wingertstraße und Altlußheimer Straße war ebenfalls bereits im Bebauungsplan „Alter Ortskern“ als Innenentwicklung vorgesehen. Nachdem nun ein weiteres großes Grundstück verfügbar wurde, wird für den südlichen Teilbereich ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Vermarktung der Grundstücke ist ab Mitte 2013 geplant. Bei der nördlich angrenzenden Innenbereichsfläche ca. 0,45 ha sind die Eigentümer noch nicht zur Mitwirkung bereit. Der Teilbereich wird in einem späteren Entwicklungsschritt erschlossen. Die Fläche ist insgesamt mit 1,19 ha im Flächennutzungsplan als Flächenreserve dargestellt.

Für den Innenentwicklungsbereich Kirchenstraße, Ziegeleistraße, Schulstraße und St. Leoner Straße, wurde ein **Nachverdichtungskonzept** erstellt. Nach längerem Bemühen um die Erschließung des Bereichs, konnten nun zwei Grundstücke erworben und die Bebauung abgebrochen werden. Der Bebauungsplan ist in Aufstellung. Die Vermarktung der Grundstücke ist ab Mitte 2013 geplant. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan mit insg. 0,61 ha (0,27 ha in Wohnbaufläche und 0,34 ha in gemischter Baufläche) als Flächenreserve dargestellt.

Für das Baugebiet „Am alten Bahnhof“, für das bereits seit 1996 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, stellte sich die Umsetzung als extrem schwierig dar. 13 Jahre war die Gemeinde bemüht, die Fläche als Bauland zu mobilisieren. Zur Abwicklung von Infrastrukturmaßnahmen (Kanal, Lärmschutz, Grundstückskäufe etc.) musste die Gemeinde 6 Mio. € in Vorleistung treten. Des Weiteren war vom Zweckverband die Hauptwasserleitung zu verlegen. Nach langer Planungsphase hat Anfang 2012 die Erschließung und die Aufsiedlung des Gebietes begonnen, so dass die Gesamtfläche als Potentialfläche eingestellt werden kann. Auch die im Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung enthaltene Neudarstellung NL.M.1 ist im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am alten Bahnhof“ enthalten. Sie wird im Entwurf nicht mehr als Neudarstellung sondern als Änderung der baulichen Nutzung NL.ÄN.6 dargestellt und zu den Potentialflächen hinzugezählt.

Als weitere Maßnahme der Innenentwicklung wurde im Süden der Gemeinde im Bereich Berliner-/Dresdner Str. und westlich davon die **Bebauungspläne geändert** und ein Dachgeschossausbau möglich gemacht.

Entlang der Zeppelinstraße, der Birkenallee und der Lindenstraße ist noch eine Grundstückstiefe bebaubar. Auch diese werden als Potentialflächen angerechnet. Die Fläche „Nordseite Birkenallee“ hat sich zum Erneuten Entwurf um 0,25 ha vergrößert, da die Gemeinde von der Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel an dieser Stelle absieht und die Fläche somit zu Wohnbauflächen genutzt werden kann.

Alle sonstigen bestehenden Bebauungspläne wurden bereits aufgesiedelt. Insgesamt sind in der Gemeinde neben den oben genannten Flächenpotentialen nur ca. 20 Baulücken vorhanden.

| Art der baulichen Nutzung | Flächenreserven (Flächen die bereits im FNP 1984 bzw. der 1. Änderung 1998/2000 enthalten aber noch nicht bebaut sind) | Anrechnung zu Wohnbauflächen |
|---------------------------|---|------------------------------|
| Wohnbauflächen | Westseite Zeppelinstraße | 1,45 ha |
| | Nordseite Birkenallee | 1,07 ha |
| | Nordseite Lindenstraße | 0,91 ha |
| | Am alten Bahnhof | 2,57 ha |
| | Innenentwicklung Bereich Tulla-/Wingertstr. | 1,19 ha |
| | Innenentwicklung Bereich Kirchen-/Schulstr. | 0,27 ha |
| gemischte Baufl. | Am alten Bahnhof 1,92 ha je 50 % | 0,96 ha |
| | Innenentwicklung Bereich Kirchen-/Schulstr. 0,34 ha je 50% | 0,17 ha |
| insg. | | 8,59 ha |

Tab.: Gemeinde Neulußheim, Wohnbauflächenreserven

Flächenreserven der Gemeinde Reilingen

Das **Strukturkonzept „Ortskern Reilingen“**³⁹ wurde im Jahre 2000 erstellt. Im Rahmen der Aufstellung des Konzeptes wurde eine detaillierte Aufnahme der Leerstände, Baulücken und Nachverdichtungspotentiale im Ortskern durchgeführt. Die Untersuchung dient als Arbeitshilfe, welche Anforderungen an das Bauen im Innenbereich gestellt werden müssen, um die historische Siedlungselemente neu zu beleben, und welche Instrumente hierfür zur Verfügung stehen. Demnach hat die Gemeinde, neben den ca. 26 Baulücken, sieben Innenentwicklungsflächen, in denen eine baulich-funktionale Entwicklung vorgeschlagen wird. Zum großen Teil sieht das Konzept eine Nachverdichtung durch Bauen in 2. Reihe vor, teilweise mit einer notwendigen inneren Erschließung.

Nur der Bereich „Alte Friedhofstraße / Schulstraße“ wurde in den Flächennutzungsplan als Innenentwicklungsfläche übernommen, da dieser Bereich als nächster Schwerpunkt der Innenentwicklung im Laufe des Zeitraums des Flächennutzungsplans umgesetzt werden soll. Die Gemeinde ist derzeit dabei einen Bebauungsplan aufzustellen. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und zahlreiche Gespräche mit den Eigentümern wurden durchgeführt. Aufgrund zu vieler unterschiedlicher Interessen ruht das Verfahren seit Februar 2008.

³⁹ Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, Strukturkonzept „Ortskern Reilingen“, Ettlingen Okt. 2000.

Innenentwicklungsmaßnahmen der letzten Jahre:

Ecke Ziegelstraße /Hauptstraße wurde lange brachliegendes Filetstück mit Hilfe der Gemeinde von Sparkasse erworben. Die Bebauung soll zeitnah erfolgen.

In der Hauptstraße 105 wurde nach dem Abbruch eines Markts an gleicher Stelle ein neuer Lebensmittelmarkt errichtet. Die Maßnahme stärkt den Ortskern als Versorgungsschwerpunkt.

Der Bebauungsplan Fröschau/Wörsch 1. Abschnitt zwischen Mühlweg und Wörschgasse (ca. 2 ha), der ebenfalls zur Stärkung des alten Ortskerns und zur Ausbildung eines ansprechenden Ortsrands beitragen soll, wurde nach einem langwierigen Verfahren mit mehreren Offenlagen mittlerweile zur Satzung beschlossen. Bereits 13 Bauvorhaben wurden beantragt bzw. begonnen. Aufgrund der Umsetzungsschwierigkeiten des 1. Abschnitts und da die Abschnitte 2 und 3 erst mit Aufgabe der landwirtschaftlichen Großbetriebe möglich sind bezieht die Gemeinde den Entwicklungszeitraum der Gesamtfläche auf 50 Jahre. Daher wird die Fläche bei der Flächenreservenermittlung nur zu 50 % angerechnet. Ein Teil der Fläche von 1,58 ha, dessen Umsetzung nicht absehbar ist, wurde von der Darstellung als Wohnbaufläche herausgenommen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Wohngebiet „Holzrott“ sind von insg. 134 Bauplätzen nur noch 33 unbebaut, diese sind fast alle in privater Hand, so dass die Gemeinde keinen Zugriff auf die Flächen hat. Alle anderen sind bereits bebaut oder befinden sich im Bau.

Die Anrechnung als Reservefläche der Fläche „Herten“ wurde gegenüber der Darstellung im Entwurf um ca. 0,53 ha reduziert, da dieser Teil der Fläche südlich des Kleinen Hertenwegs zum Großteil bereits seit langem bebaut ist.

| Art der baulichen Nutzung | Flächenreserven (Flächen die bereits im FNP 1984 bzw. der 1. Ände rung 1998/2000 enthalten aber noch nicht bebaut sind) | Anrechnung zu Wohnbauflächen |
|---------------------------|--|------------------------------|
| Wohnbauflächen | Herten | 6,98 ha |
| | Fröschau/ Wörsch (nur 50% von 5,89 ha werden angerechnet) | 2,95 ha |
| | Innenentwicklung Bereich Hockenheimer-/Schul-/Kirchenstr. | 0,93 ha |
| gemischte Baufl. | - | |
| insg. | | 10,86 ha |

Tab.: Gemeinde Reilingen, Wohnbauflächenreserven

C1.2.2 Berechnung des absoluten Flächenbedarfs

Für die Berechnung des **absoluten** zusätzlichen **Wohnbauflächenbedarfs** müssen die dargestellten Flächenpotenziale der Gemeinden dem errechneten relativen Flächenbedarf gegenübergestellt werden:

| | | Hockenheim | Altlußheim | Neulußheim | Reilingen | Verwaltungsgem. gesamt |
|--|--------------|------------|------------|------------|------------|------------------------|
| Ermittelter Einwohnerzuwachs 2020 (EZ-1 + EZ-2) | EW | 1.436 | 330 | 566 | 353 | |
| Dichtewerte VRRN (aus Entwurf Stand März 2012) | EW/ha | 80 | 40 | 40 | 40 | |
| relativer Flächenbedarf (Dichtewerte VRRN) | ha | 17,94 | 8,24 | 14,15 | 8,82 | 49,15 |
| Potentiale | ha | 15,48 | 10,21 | 8,59 | 10,86 | 45,14 |
| absoluter Flächenbedarf | ha | 2,46 | -1,97 | 5,56 | -2,04 | 4,01 |
| | | (Bedarf) | (Überhang) | (Bedarf) | (Überhang) | (Bedarf) |

zum Vergleich:

| | | | | | | |
|---|--------------|----------|------------|----------|------------|----------|
| Dichtewerte Wirtschaftsministerium | EW/ha | 70 | 50 | 50 | 50 | |
| relativer Flächenbedarf (Dichtewerte WIMI) | ha | 20,51 | 6,59 | 11,32 | 7,05 | 45,47 |
| Potentiale | ha | 15,48 | 10,21 | 8,59 | 10,86 | 45,14 |
| absoluter Flächenbedarf | ha | 5,03 | -3,62 | 2,73 | -3,81 | 0,33 |
| | | (Bedarf) | (Überhang) | (Bedarf) | (Überhang) | (Bedarf) |

Tab.: Berechnung absoluter Flächenbedarf

Werden die Flächenpotenziale vom relativen Bedarf abgezogen zeigt sich für die Stadt Hockenheim ein Bedarf zusätzlicher Bauflächen von 2,46 ha. Die Stadt hat jedoch keine Flächenneudarstellungen für Wohnbauflächen geplant, sie will den absoluten Flächenbedarf in den vorhandenen, nicht in der Bilanz eingestellten Baulücken decken.

In der Gemeinde Neulußheim ist mit einem Bedarf von 5,56 ha an zusätzliche Wohnbauflächen zu rechnen. Ein Teil des Bedarfs soll durch Neudarstellungen gedeckt werden.

Die Gemeinden Altlußheim und Reilingen haben für den errechneten relativen Bedarf ausreichend Flächen im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, so dass sie rein rechnerisch keine neuen Flächen darstellen müssten.

In der Gesamtbilanz kann im Verwaltungsraum insgesamt nur 4,01 ha Fläche neu als Wohnbauflächen dargestellt werden.

Exkurs: Zum Vergleich sind nachfolgend in der Tabelle die ermittelten Flächenwerte aus dem Vorentwurf der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans, der noch auf Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts fußte, sowie die Ermittlungen des VRRNs dargestellt.

| | | Hockenheim | Altlußheim | Neulußheim | Reilingen |
|---|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| <i>Prognose Statistisches Landesamt</i> | | | | | |
| <i>Basisjahr Bevölkerung 2007</i> | <i>EW</i> | 21.031 | 5.296 | 6.675 | 7.068 |
| Prognose 2020 (Basis 2007) | EW | 21.452 | 5.250 | 6.901 | 7.082 |
| <i>Berechnung FNP Vorentwurf auf Basis 2007 Statistisches Landesamt :</i> | | | | | |
| <i>realativer Wohnbauflächenbedarf</i> | <i>ha</i> | 25,50 | 6,00 | 13,20 | 9,50 |
| <i>Wohnbauflächenpotential</i> | <i>ha</i> | 18,90 | 14,80 | 6,00 | 12,20 |
| absoluter Bedarf | ha | 6,6 | -8,8 | 7,2 | -2,7 |
| <i>Prognose VRRN</i> | | | | | |
| <i>Basisjahr Bevölkerung 2006</i> | <i>EW</i> | 20.824 | 5.343 | 6.591 | 7.106 |
| Prognose 2020 (Basis 2006) | EW | 21.350 | 5.440 | 6.920 | 7.100 |
| <i>Berechnung auf Basis 2006 VRRN :</i> | | | | | |
| <i>realativer Wohnbauflächenbedarf</i> | <i>ha</i> | 18,00 | 9,00 | 13,00 | 8,00 |
| <i>Wohnbauflächenpotential</i> | <i>ha</i> | 21,00 | 17,00 | 8,00 | 12,00 |
| absoluter Bedarf | ha | -3,0 | -8,0 | 5,0 | -4,0 |

Tab.: Vergleichswerte Prognose Statistisches Landesamt Basis 2007⁴⁰ und Errechnung Flächenbedarf 1. Fortschreibung Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim, Stand Vorentwurf vom 28.05.2009 ergänzt am 16.09.2009 sowie Prognose VRRN Basis 2006 und Bedarfsermittlung aus Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Stand Mai 2012.⁴¹

⁴⁰ Daten aus: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Struktur- und Regionaldatenbank, Stichworte: Fläche, Bevölkerung/ Bevölkerungsvorausrechnung/ Entwicklung bis 2020 mit und ohne Wanderungen, Fundstelle: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/srdb/>, Stand: Mai 2009

⁴¹ Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf Stand: März 2012, Anhang 2 Wohnbauflächenbilanz Rhein-Neckar 2020 (zu den Plansätzen G 1.4.2.3, Z/G 1.4.2.4., G 1.4.2.5).

D

PLANUNG

D1 Planung von neuen Bauflächen

In den vorangegangenen Kapiteln wurde dargelegt, dass die Siedlungsentwicklung durch zahlreiche Restriktionen beschränkt ist.

Neben den regionalplanerischen, naturschutzfachlichen und verkehrlichen Restriktionen (siehe Kap. B1 Raumordnung und Landesplanung) gelten Wasserflächen oder topographische Gegebenheiten als Grenzen der Siedlungsentwicklung. Des Weiteren sind für eine qualitätvolle Wohnbauflächenentwicklung die Lärmbelastung, die historische Entwicklung und die verkehrliche Anbindung sowie die vorhandene Infrastrukturausstattung aus städtebaulicher Sicht maßgebliche Faktoren.

Die Stadt Hockenheim wird im Norden und Osten von Autobahnen begrenzt. Das Industriegebiet Talhaus und die DB-Schnellbahntrasse begrenzen zusammen mit der Bundesstraße die Entwicklung im Westen, so dass die weitere Wohnbauentwicklung nur im Süden und Südosten erfolgen kann, wobei diese Entwicklungsrichtung durch eine ökologisch wertvolle Niederung eines ehemaligen Kraichbachmäanders auf zwei Teilgebiete begrenzt wird. Die Ausweisungen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan folgen bereits dieser Entwicklungsrichtung.

In der Stadt Hockenheim ist die Lärmbelastung von Schiene, Straße und Gewerbe ein weiterer bedeutender Restriktionsfaktor. Die Stadt Hockenheim hat beim Büro Genest und Partner, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungsschutz, Ludwigshafen/Rhein die Erstellung einer Lärmanalyse zum Verkehrs- und Gewerbelärm der Stadt Hockenheim in Auftrag gegeben. Das Gutachten in der Fassung vom 27.07.2007 besagt, dass tags entlang der Autobahn, der Schnellbahntrasse und der Einfallstraßen die nutzungsabhängigen Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Nachts werden die Immissionsgrenzwerte fast im gesamten Stadtgebiet überschritten. (entlang der Bahn v.a. aufgrund des Anteils an Güterverkehr)⁴² Bei der Neuplanung von Wohnbauflächen sind wenn möglich entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde Altlußheim wird im Süden und Westen durch die Abruchkante der Rheinniederung, im Osten durch die langfristig zu sichernde Grünzäsur (s.o.) zwischen Neulußheim und Altlußheim sowie durch die Trasse der Hochspannungsleitungen begrenzt. Eine weitere Entwicklungsbegrenzung ist mit der Trasse der B 39 im Norden des Ortes gegeben. Die langfristige Entwicklung kann somit nur noch in dem freien Bereich östlich und nordöstlich der Ortslage zwischen Hochspannungsleitung und B 39 vollzogen werden.

Die Entwicklung von Neulußheim wird durch die Bahntrasse im Osten, die zu sichernde Siedlungszäsur (s.o.) im Westen und den Geländebruch bzw. die Gemarkungsgrenze im Süden begrenzt, so dass die zukünftige Siedlungsentwicklung nur nach Norden erfolgen kann. Für die langfristige Hauptentwicklungsrichtung für Wohnbebauung wurde für ein ca. 45 ha großes Gebiet nördlich der Birkenallee und der Lindenstraße bereits ein Strukturkonzept erstellt (siehe auch Untersuchung in den Gebietsbriefen). Der erste Abschnitt dieses Konzepts ist in

⁴² Genest und Partner, Gutachten Nr. 12772, Erstellung einer Lärmanalyse zum Verkehrs- und Gewerbelärm der Stadt Hockenheim, Ludwigshafen / Rhein, 2007, Karte 14 und 15

den Flächennutzungsplan 2020 als Neuausweisung für Wohnbauflächen aufgenommen.

Die Gemeinde Reilingen grenzt im Süden an die Landesstraße L 546 und den Wald Lußhardt. Im Südosten und Nordwesten grenzt die Bebauung direkt an ehemalige Kraichbachmäander. Im Nordwesten ist eine begrenzte Entwicklung bis zum Kraichbach noch möglich. Eine langfristige Siedlungserweiterung kann sich nur Richtung Westen vollziehen, allerdings wird hier die Entfernung zum Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen immer größer.

Im Ergebnis bedeutet die Auswertung vorhandener Restriktionen, dass eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung nur auf wenigen Flächen stattfinden kann, bzw. dass es z.T. zu Überschneidungen zwischen städtebaulich/ siedlungsplanerisch sinnvollen Entwicklungen und naturräumlichen Gegebenheiten kommt.

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung aus städtebaulicher Sicht und unter Umweltgesichtspunkten aller untersuchten Bauflächen sind in den Gebietsbriefen im Anhang zu finden.

Bei der Planung der neuen Flächen wird unterschieden nach Art der baulichen Nutzung in:

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen und
- Gewerbliche Bauflächen

sowie in

- Flächen für „Gemeinbedarf“, dies können Grünflächen oder Gemeinbedarfsflächen sein
- Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Wasserflächen/Hochwasserschutz
- Verkehrsflächen

und in

- Flächen/Inhalte die aus anderen Planungen - Landschaftsplanung - in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Bei der Planung der neuen Bauflächen werden die in Kapitel B5 aufgeführten Ziele und städtebaulichen Belange so weit als möglich berücksichtigt.

Die vorgehenden Ausführungen zeigen, dass sich die gemeindliche Entwicklung meist nur noch in Richtung landwirtschaftlicher Flächen bewegen kann. Ein Eingriff in landwirtschaftliche Fläche und in die Belange der Landwirtschaft ist durch Neuausweisungen somit immer notwendig. Zur Einsparung von Flächen im Außenbereich haben die Gemeinden in den letzten Jahren bereits etliche Innenentwicklungsmaßnahmen umgesetzt (z.B. Verdichtung durch Änderung von Bebauungsplänen oder Aktivierung von innerörtlichen Brach- und Grünflächen). Diese Innenentwicklungspotentiale reduzieren den Bedarf nach Neudarstellungen zwar, ganz kann jedoch nicht auf Neudarstellungen verzichtet werden.

Die Flächenausweisungen im Vergleich zum Vorentwurf wurden erheblich reduziert. Die Belange der Landwirtschaft wurden durch die Zurücknahme eines Teils der Neudarstellungen auf den absoluten Bedarf soweit wir möglich berücksichtigt. Der verbleibende Eingriff in landwirtschaftliche Flächen ist zur Sicherung der

gemeindlichen Entwicklung notwendig. In der folgenden vertiefenden Ebene der Bebauungsplanverfahren wird der verbleibende Eingriff in die landwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt. Es wird darauf geachtet, dass z. B. durch Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

D1.1 Wohnbauflächen

Um dem zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden bzw. decken zu können, sind folgende Flächen im Verwaltungsraum zur Neudarstellung vorgesehen:

Hockenheim

Wie bereits in Kapitel B3 Ziele der Flächennutzungsplanung erläutert, ist es Ziel der Stadt Hockenheim bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch den Verzicht auf weiteren vermeidbaren Flächenverbrauch zu vollziehen. Da die Stadt den prognostizierten Bedarf nach Wohnbauflächen im Wohngebiet „Hubäcker Süd“ und durch die Forcierung der Innenentwicklung decken kann, wird auf eine Neuausweisung von Wohnbauflächen verzichtet.

Altlußheim

| Bezeichnung | Flächen-Nr. | Neuausweisung Fortschreibung FNP 2020 | Anrechnung zu Wohnbaufl. | Neuausweisung Wohnbaufl. |
|---------------------------|-------------|---------------------------------------|--|--------------------------|
| östlich Hockenheimer Flur | AL.W.4 | 0,82 ha | -0,48 ha | 0,34 ha |
| | | | (Flächenherausnahme von 0,48 ha, Tausch Potentialfäche Neudarstellung) | |
| Fläche insgesamt | | | | 0,34 ha |

Tab.: Gemeinde Altlußheim, Neudarstellungen

Die Flächenreserven, die Altlußheim im derzeit gültigen Flächennutzungsplan noch dargestellt hat, sind umfangreich. Mit den Innenentwicklungsflächen, deren Umsetzung sich bekanntlich als sehr schwierig darstellt, sind es insgesamt **10,21** ha, die noch als Wohnbauflächen bebaut werden können. Somit kann der rechnerische Bedarf befriedigt werden.

Die Fläche AL.W.4 wird dennoch als Neudarstellung benötigt. Die Fläche ist notwendig, um die Erschließung des zweiten Bauabschnitts Hockenheimer Flur von der K 4252 aus zu gewähren, ohne die bereits angebauten Straßen Friedrichstraße, Schillerstraße und Blautannenstraße mit zusätzlichem Durchfahrtsverkehr unnötig zu belasten. Die Erschließung der Fläche erfolgt im Zusammenhang mit der geplanten Gemeinbedarfsfläche für Dienstleistungen AL.Gem.1 von der Hauptstraße aus. Für die Neudarstellung wird ein Flächentausch durchgeführt. 0,48 ha bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Fläche des Gebietes Ho-

ckenheimer Flur (angerechnet als Potentialfläche) werden in der Flächennutzungsplanfortschreibung herausgenommen. Ein 1:1 Tausch kann aufgrund des geplanten städtebaulichen Entwurfs und der optimierten Grundstückszuschnitte nicht vorgenommen werden.



Abb.: MODUS CONSULT, Hockheimer Flur II, Gestaltungskonzept, 25.06.2012⁴³

Für die Fläche Hockheimer Flur II ist ein Bebauungsplan in Aufstellung. Demnach werden 0,34 ha neu dargestellt. Dies ist aufgrund der geringen Flächengröße trotz Flächenüberhang gerechtfertigt. Eine Bewertung des Eingriffs ist in den Gebietsbriefen dargestellt.

Die noch im Vorentwurf vom 28.05.2009 dargestellte Fläche AL.W.1 von 0,41 ha ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Hockheimer Flur 1. Bauabschnitt genehmigt worden. Um die Entwicklung des Gebietes vom Flächenbedarf und von der Wirtschaftlichkeit her zu optimieren, wurde sie mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Eine doppelseitige Erschließung wird somit möglich. Eine Neudarstellung als Wohnbaufläche der Fläche AL.W.1 im Entwurf des Flächennutzungsplans ist somit nicht mehr notwendig, die Fläche wurde im Flächenpotential berücksichtigt und als Änderung der baulichen Nutzung AL.ÄN.18 dargestellt.

Die sonstigen im Rahmen der Vorüberlegungen zum Vorentwurf auf ihre städtebauliche und umweltrelevante Eignung als Neubauflächen untersucht Flächen nördlich und östlich der Hockheimer Flur (AL.W.2 und 3) werden zurückgestellt. Alle Flächen sind prinzipiell für eine Wohnbaunutzung geeignet. Der Fläche AL.W.3 steht allerdings das regionalplanerische Ziel der Grünstäur /Grünzug (im Entwurf des Einheitlichen Regionalplans, Stand Mai 2012) einer Nutzung als Baufläche entgegen.

⁴³ Abbildung aus MODUS CONSULT, Bebauungsplan Hockheimer Flur II – Fassung zur frühzeitigen Beteiligung, Juli 2012

Neulußheim

| Bezeichnung | Flächen-Nr. | Neuausweisung Fortschreibung FNP 2020 | Anrechnung zu Wohnbaufl. | Neuausweisung Wohnbaufl. |
|--------------------------------|-------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erweiterung Birkenallee | NL.W.1 | 2,57 ha | 100% | 2,57 ha |
| Erweiterung Lindenstraße | NL.W.2 | 1,06 ha | 100% | 1,06 ha |
| | | | | |
| Wohnbaufläche insgesamt | | | | 3,63 ha |

Tab.: Gemeinde Neulußheim, Neudarstellungen

Auch die Gemeinde Neulußheim, die an der Entwicklungsachse gelegen ist, hat noch Flächenreserven, die bei der Flächenbilanzierung berücksichtigt werden müssen. Wie auch bei den anderen Gemeinden wurden die Innenentwicklungsflächen zu den Flächenreserven angerechnet.

Der errechnete absolute Flächenbedarf der Gemeinde Neulußheim liegt bei 5,56 ha. Will die Gemeinde dem Bedarf nachkommen sind neue Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan darzustellen. Eine Ausweisung im errechneten Umfang ist jedoch nicht möglich, da die Gesamtbilanz der Verwaltungsgemeinschaft berücksichtigt werden muss.

Die Gemeinde kann sich nur noch nach Norden entwickeln. Die Planungen der Gemeinde sehen die Flächen nördlich der Birkenallee mit 2,57 ha und nördlich der Lindenstraße mit 1,06 ha als nächste Abschnitte vor. Die Abgrenzung der Flächen erfolgte unter Berücksichtigung von erforderlichen und wirtschaftlichen Grundstückstiefen und Straßenbreiten, sowie einer klaren Ortsrandbildung.

Reilingen

In Reilingen wurde für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplans ein relativer Flächenbedarf von 8,82 ha errechnet. Im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan sind allerdings noch 10,86 ha Flächenreserven vorhanden, so dass keine weiteren Flächenneudarstellungen gerechtfertigt sind.

Bei der Ermittlung der Flächenreserven wurde sowohl die Innenentwicklungsfläche im Ortskern berücksichtigt, deren Umsetzung derzeit an der unterschiedlichen Einstellung der Eigentümer bezüglich dem internen Erschließungsstraßenverlauf scheitert, als auch die Fläche „Fröschau/Wörsch“. Die Fläche „Fröschau/Wörsch“ ist in mehrerer Hinsicht für die Entwicklung der Gemeinde von Bedeutung, so dass auf sie trotz sehr schwieriger Umsetzung (siehe auch Kap. Flächenreserven) nicht verzichtet werden kann. Sie soll eine ansprechende Ortsrandbebauung ermöglichen und den alten Ortskern in der Entwicklung stärken. Des Weiteren verläuft im Fröschaugraben ein Entwässerungskanal, der derzeit auf privaten Grundstücken liegt und dadurch für die Unterhaltung durch die Gemeinde nur schwierig zugänglich ist. Um diesem Missstand zu beheben, plant die Gemeinde die notwendigen Flächen durch die Errichtung einer Straße zu sichern. Um eine Wirtschaftlichkeit zu erreichen, sollte die Straße dann beiderseits bebaubar sein.

Falls die Gemeinde an der in den Gebietsbriefen untersuchte „Wohnbaufläche am Wasserwerk“ festhalten will, müsste sie eine entsprechende bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Fläche herausnehmen. Da die Fläche „Fröschau/Wörsch“ für die Entwicklung der Gemeinde unverzichtbar ist (s.o.) käme als Herausnahme nur die Fläche „Herten“ in Betracht. In den Gebietsbriefen wurde ermittelt, dass die „Fläche beim Wasserwerk“ sich aus ökologischer Sicht sehr gut für eine Wohnbaunutzung eignet. Allerdings ist aus städtebaulicher Sicht die Fläche „Herten“ einer Entwicklung vorzuziehen, da sie sich näher zum Ortskern und zu den Infrastruktureinrichtungen befindet. Der Gemeinderat der Gemeinde Reilingen entschied demnach, die Fläche Herten im Flächennutzungsplan zu belassen und die Fläche beim Wasserwerk - sollte der Bedarf wider erwartend steigen - dann in einer Flächennutzungsplanänderung zu beantragen.

Gegenüberstellung Neudarstellungen und Bedarf

Für den Verwaltungsraum wurde unter Berücksichtigung der Flächenpotentiale insgesamt ein absoluter Bedarf von 4,01 ha Wohnbauflächen ermittelt. In den Gemeinden Altlußheim werden Neuausweisungen von 0,34 ha und in Neulußheim von 3,63 ha, insgesamt also 3,97 ha vorgenommen, so dass innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft der ermittelte Bedarf gedeckt werden kann und ein ausgeglichenes Flächenverhältnis von Bedarf und Neudarstellung zu Stande kommt.

D1.2 Gewerbliche Bauflächen

Laut Aussage des Wirtschaftsministeriums ist ein pauschaler Ansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) wegen der Differenziertheit gewerblicher Ansprüche nicht geeignet. Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar und begründet sein.²⁷

Bis zum Jahr 2020 wird eine gleich bleibende Beschäftigtenquote angenommen, da nach Aussagen der Entwicklungsprognosen der Bevölkerungsstruktur des Statistischen Landesamtes sich der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 65 Jahren bis 2020 nicht in großem Maße verändern wird. (Anteil der unter 20-jährigen nimmt ab und Anteil der über 65-jährigen nimmt zu)⁴⁴. Daher muss im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung die Möglichkeit geboten werden, Arbeitsplätze bzw. Flächen für Arbeitsplätze zu schaffen und Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe anbieten zu können. Des Weiteren sind auch Reserveflächen für Ansiedlungen und Neugründungen bereitzustellen.

Laut Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar vom März 2012 sind in den Städten und Gemeinden die als „Siedlungsbereich Gewerbe“ gekennzeichnet sind, neben der Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe, angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuan-siedlungen nachzuweisen. Als „Siedlungsbereich Gewerbe“ sind Hockenheim, Reilingen und Neulußheim dargestellt.⁴⁵

Die im Regionalplan gebiets-scharf festgelegten „Vorrangbereichen für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ sollen dazu beitragen die Metropolregion Rhein-Neckar als dynamischen europäischen Wirtschaftsstandort weiter zu stärken (PS. 1.5.2.3). Als Vorrangbereiche sind das Gewerbegebiet Talhaus mit einer besonderen Standorteignung für (flächenintensive) Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Logistik und das Interkommunale Gewerbegebiet der Gemeinden Neulußheim und Reilingen mit einer besonderen Standorteignung für flächenintensive (nicht störende) Gewerbebetriebe aufgelistet.⁴⁶

Sonstige Kommunen ohne Funktionszuweisung sollen sich vorrangig auf die Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe konzentrieren. Im Einzelfall können bei entsprechender Nachfrage jedoch moderate Flächenreserven entwickelt werden (P.S. 1.5.2.5). Hierunter fällt die Gemeinde Altlußheim.⁴⁷

Die im Stand Feb. 2009 zum Scopingtermin enthaltenen Neudarstellungen wurden zum Vorentwurf Stand Mai 2009 und nun zum Entwurf nochmals reduziert und den regionalplanerischen Vorgaben angepasst. Im Folgenden wird die Bedarfssituation und daraus resultierenden Neudarstellungen beschrieben.

⁴⁴ siehe Anhang F1.2.2 Altersstruktur.

⁴⁵ Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf Stand: März 2012, S. 45, sowie Anhang 1.4 und Begründung zu P.S. 1.5.2.2., S. 48f.

⁴⁶ Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf Stand: März 2012, S. 46, sowie Raumnutzungskarte und Begründung zu PS. 1.5.2.3 und PS. 1.5.2.4, S. 49f.

⁴⁷ Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf Stand: März 2012, S. 46, Begründung zu PS. 1.5.2.5, S. 51f.

Hockenheim

Die Kreisstadt Hockenheim hat das große Gewerbegebiet Talhaus, das in den letzten Jahren eine sehr positive (Innen-) Entwicklung aufweist. Ziel der Stadt Hockenheim ist es, dass das Gewerbegebiet dem Gewerbe vorbehalten und innenstadtrelevante Nutzungen ausgeschlossen bleiben.

Die Flächenreserven Mörscher Weg I (6,9 ha) und II (12,49 ha) stehen der Stadt Hockenheim nicht ohne weiteres zur Ansiedlung neuer Betriebe zur Verfügung. Sie werden vom Hockenheimring als Parkierungs- und Campingplatzflächen bei Großveranstaltungen benötigt. Es müssen daher zuerst Ersatzflächen für die Parkierungs- und Campingnutzung gefunden werden, bevor auf die Flächen als gewerbliche Baufläche zugegriffen werden kann. Für einen Teil der Fläche Mörscher Weg I wurde die Darstellung der baulichen Nutzung geändert und gem. der Ausweisung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mörscher Weg I“ von 1995 nicht mehr als gewerbliche, sondern als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (H.ÄN.25). Die Größe der Potentialfläche hat sich im Entwurf des Flächennutzungsplans von 9,55 ha auf 6,9 ha reduziert.

Gemäß der regionalplanerischen Funktion der Stadt Hockenheim als „Unterzentrum“ und als „Siedlungsbereich für Industrie und Gewerbe“, muss die gewerbliche Entwicklung einen besonderen Stellenwert in der städtebaulichen Planung behalten (siehe hierzu auch Kap. B1.2 Einstufung nach Landesentwicklungsplan und Regionalplan). Vorrangiges Ziel der Stadt Hockenheim ist es den Bedarf der ansässigen Firmen zu befriedigen, so dass die Arbeitsplätze am Ort gehalten werden und die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt forciert wird.

Der Bedarf an neuen Darstellungen gewerblicher Bauflächen für die Entwicklung ansässiger Betriebe stellt sich wie folgt dar:

- Die Fa. LTG benötigt zur betrieblichen Erweiterung eine gewerbliche Fläche mit Schienenanschluss von ca. 5 ha.
- Die Fa. Weidenhammer benötigt eine Fläche von ca. einem Hektar angrenzend an das bestehendes Betriebsgelände.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens wurden verschiedene Alternativflächen zur Erweiterung des Gewerbegebietes Talhauses geprüft. Die Einschätzungen sind in den Gebietsbriefen wiedergegeben. Die untersuchten Flächen im Nordwesten des Gewerbegebietes Talhaus sind von der Lage her nicht mit den Erweiterungswünschen der beiden Firmen vereinbar. Zudem sind die Flächen ökologisch sehr hochwertig. Die Erweiterung nach Nordwesten wurde daher nicht in die Flächennutzungsplanfortschreibung aufgenommen.

| Bezeichnung | Flächen-Nr. | Flächenreserven (Flächen die bereits im FNP 1984 bzw. der 1. Änderung 1998/2000 enthalten aber noch nicht bebaut sind) | Neudarstellung Fortschreibung FNP 2020 | Anrechnung zu gew. Bauflächen |
|---|--------------|--|--|-------------------------------------|
| Innenentwicklung Bereich Messplatz M 0,7 ha, je 50% | | 0,70 ha | | 0,35 ha |
| Mörscher Weg I (derzeit nicht verfügbar) | | 6,90 ha | | - |
| Mörscher Weg II (derzeit nicht verfügbar) | | 12,49 ha | | - |
| Kiesgrube I | H.G.1 | | 5,00 ha | 5,00 ha |
| Erweiterung 1. Industriestraße | H.G.6 | | 1,10 ha | 1,10 ha |
| gew. Fläche insgesamt | | | | 6,45 ha |

Tab.: Stadt Hockenheim, Flächenreserven und Neudarstellungen gewerblicher Bauflächen

Die Fläche H.G.1 „Kiesgrube I“ hat sich bei der Flächenalternativenprüfung insbesondere aufgrund des möglichen Schienenanschlusses als für die Betriebserweiterung der Fa. LTG am besten geeignet herausgestellt. Für die Darstellung der Fläche als gewerbliche Baufläche wurde ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 24 Landesplanungsgesetz durchgeführt und am 27.11.2009 positiv beschieden. Ebenso wurde am 02.02.2010 eine Waldumwandlungserklärung gemäß § 10 Landeswaldgesetz und eine artenrechtliche Ausnahmezulassung nach § 43 Abs. 8 Bundesnaturschutzgesetz erteilt. Die Aufforstungsgenehmigung nach § 25 Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz erfolgte am 18.02.2010. Für die Ersatzaufforstungen sind 4,48 ha im Gewinn Horststücker (H.ÄN.24) und 0,52 ha im Gewinn Schafwiesen am Pionier-Wasserübungsplatz (H.ÄN.1) vorgesehen.

Die Fläche H.G.6 dient der Bestandssicherung / Erweiterung der Firma Weidenhammer. Auch für diese Fläche wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt und am 04.06.2012 positiv beschieden. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Waldabstands wird ein 15 m breiter privater Grünstreifen Richtung Osten dargestellt, so dass sich in der Summe mit dem verlagerten Waldweg ein Waldabstand von 20 m ergibt.

Für die Ersatzaufforstungen sind 1,36 ha im im Gewinn Schafwiesen am Pionier-Wasserübungsplatz (H.ÄN.1) vorgesehen. Die Beantragung der Waldumwandlungserklärung und der Aufforstungsgenehmigung erfolgt in Kürze im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung, Bebauungsplanung) für die Realisierung des Erweiterungsvorhabens zu schaffen, war es notwendig, durch einen Gemarkungstausch mit der Stadt Schwetzingen die Planungshoheit für den betreffenden Bereich zu erlangen. In diesem Zusammenhang wurde unter anderem auf eine eindeutig ablesbare Grenzziehung (L 722 und B 36) geachtet. Die Vereinbarung über die Umgliederung von Gebietsteilen in der Größenordnung von 15,41 ha zwischen der Stadt Schwetzingen und der Stadt Hockenheim wurde am 20.12.2010 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt und den beiden Gebietskörperschaften am 22.12.2010 bekanntgegeben. Die Umgliederung dieser Gebietsteile wurde zum 01.01.2011 rechtswirksam.

Altlußheim

Das bestehende Gewerbegebiet „Altret“ in Altlußheim ist bis auf wenige Bauplätze bebaut. Gemeindeeigen ist noch ein Bauplatz, Dritte Industriestraße Flurstücke 9036-9038 mit insg. 0,17 ha, vorhanden, die sonstigen freien Grundstücke sind in Privatbesitz und sind entweder in Planung - derzeit laufen sechs Bauanträge (Stand Jan. 2013) - oder werden für betriebliche Entwicklungen vorgehalten. Die privaten Baulücken dienen der gewerblichen Entwicklung bestehender Betriebe sind jedoch nicht frei auf dem Grundstücksmarkt verfügbar. Aufgrund des großen Flächendrucks wird derzeit der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Altret“ zugunsten einer verdichteteren Bauweise geändert.

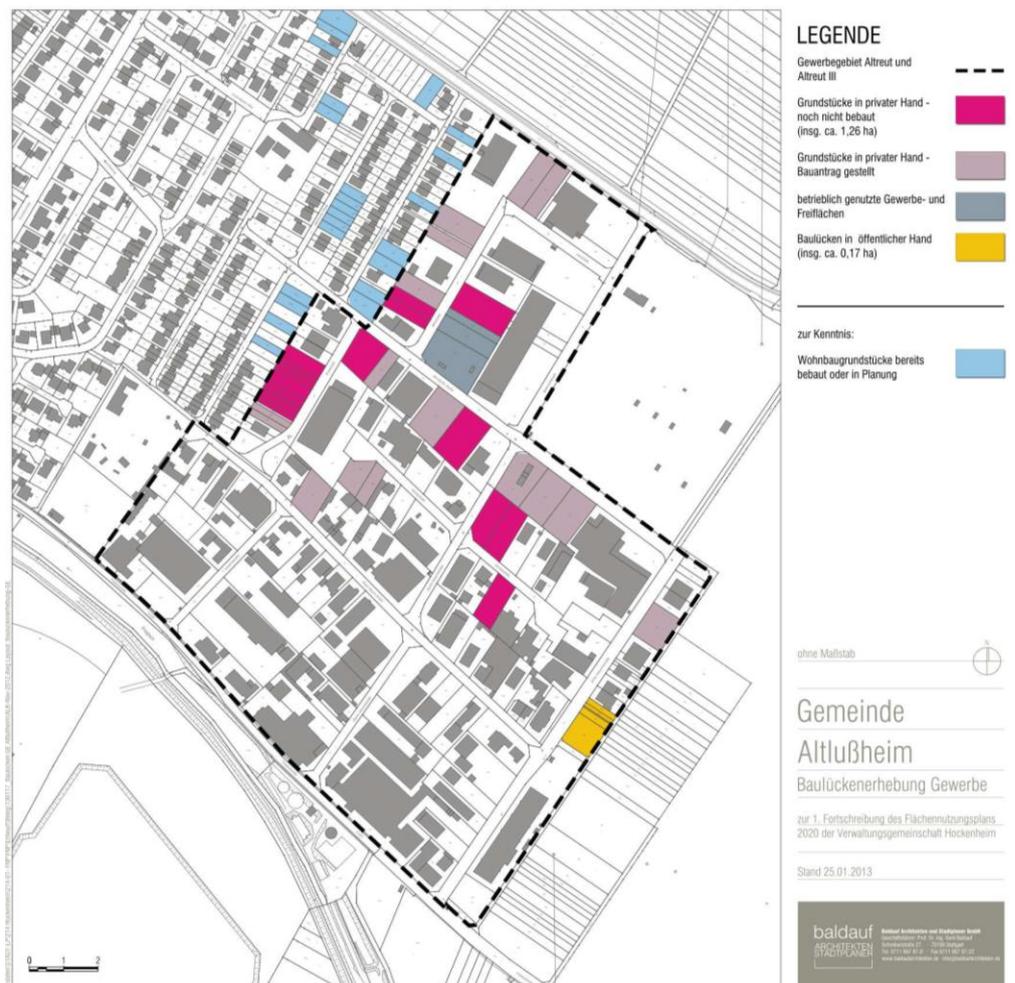


Abb.: Baulückenerhebung Gewerbegebiet Altret und Altret III, Büro Baldauf Jan. 2013

Als Flächenreserve besteht auf Gemarkung der Gemeinde Altlußheim noch die Fläche südwestlich von Neulußheim „Westlich der Bahn“ mit 2,05 ha.

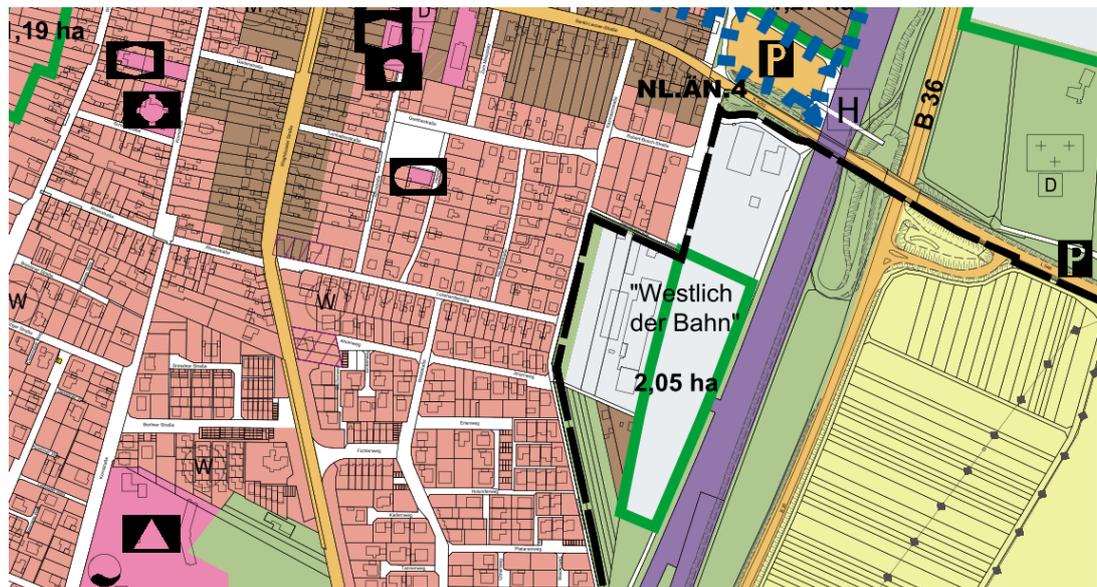


Abb.: Auszug 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans, Gewerbefläche „Westlich der Bahn“ Markung Altlußheim

Da das Gewerbegebiet Altret wie oben dargestellt nahezu bebaut ist und ein erhebliche Nachfrage besteht, soll für Kleinbetriebe (800 – 2100 qm Grundstücksfläche) **eine Erweiterung „Südlich der Friedensstraße“ AL.G.2** von ca. einem Hektar vorgesehen werden. Ein Bebauungsplan für diese Fläche wurde bereits vor einigen Jahren begonnen, damals wurde die Fläche noch von der im Gewerbegebiet Altret ansässigen Firma Internormen Filter (heute EATON) zur Erweiterung gewünscht. Das Bebauungsplanverfahren wurde jedoch nicht zu Ende geführt, da die Fläche nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt war. Die damaligen Firmenabsichten wurden durch firmeninterne Umstrukturierung nicht mehr weiter verfolgt. Eine mögliche Betriebserweiterung sieht die Gemeinde nun auf der verbleibenden gemeindeeigenen Baulücke im Gewerbegebiet Altret. Der Bebauungsplan „Südlich der Friedensstraße“ soll geändert und auf den Bedarf von kleineren Gewerbegebieten abgestimmt werden.

Hinweis: Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche verstößt nach Aussage des VRRN und der höheren Raumordnungsbehörde nicht gegen die Ziele des Regionalplans Unterer Neckar 1994 (Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege sowie für die Landwirtschaft). Der „Schutzbedürftige Bereich für Natur und Landschaft“, der zum Erhalt der gewässerbegleitenden Vegetation festgelegt wurde, wird von einer gewerblichen Nutzung freigehalten. Hinsichtlich des „Schutzbedürftigen Bereichs für die Landwirtschaft“ wird von einem Ausformungsspielraum durch die Flächennutzungsplanung ausgegangen. Gemäß Raumnutzungskarte des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Entwurf Stand März 2012 liegen keine regionalplanerischen Aussagen mehr zu dieser Fläche vor. Die Entwicklung ist demnach mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar.

Als gewerbliche Entwicklungsfläche wurde auch die Fläche AL.G.1 „Nord I“ im Norden der Gemeinde untersucht (siehe hierzu auch Gebietsbriefe im Anhang). Zur Erschließung des Gebietes „Nord I“ wäre ein Anschluss an die Bundesstrasse möglich. Das Gebiet könnte allerdings aufgrund seiner Nachbarschaft zur

Wohnbebauung nur als eingeschränktes Gewerbe oder als Mischgebiet entwickelt werden und würde einen zweiten gewerblichen Schwerpunkt entstehen lassen, was von Seiten der Gemeinde nicht gewünscht ist. Von einer Darstellung dieser Fläche wurde zugunsten der Fläche „Südlich der Friedensstraße“ abgesehen.

| Bezeichnung | Flächen-Nr. | Flächenreserven (Flächen die bereits im FNP 1984 bzw. der 1. Änderung 1998/2000 enthalten aber noch nicht bebaut sind) | Neudarstellung Fortschreibung FNP 2020 | Anrechnung zu gew. Bauflächen |
|------------------------------|---------------|---|--|-------------------------------|
| Westlich der Bahn | | 2,05 ha | | 2,05 ha |
| Südlich der Friedensstraße | AL.G.2 | | 1,08 ha | 1,08 ha |
| gew. Fläche insgesamt | | | | 3,13 ha |

Tab.: Gemeinde Altlußheim, Flächenreserven und Neudarstellungen gewerblicher Bauflächen

Neulußheim

Gewerbliche Flächenreserven sind als Baulücken im „Gewerbegebiet Altret“ vorhanden. Für klein- und mittelständige Betriebe stehen hier ca. 2,5 ha zur Verfügung.

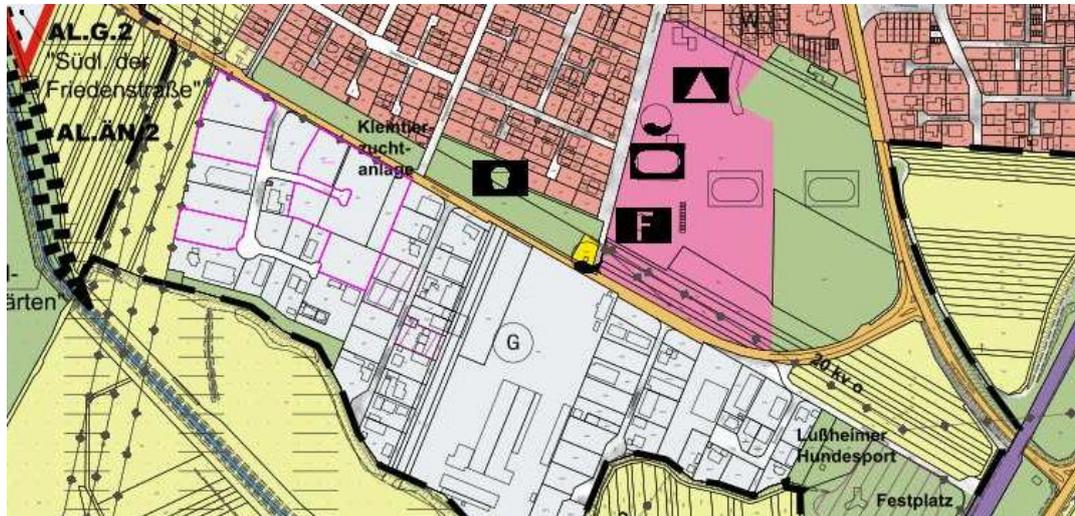


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stand: Dez. 2012 mit Darstellung der Baulücken im Gewerbegebiet Altret (magenta farbene Linie)

| Bezeichnung | Flächen-Nr. | Flächenreserven (Flächen die bereits im FNP 1984 bzw. der 1. Änderung 1998/2000 enthalten aber noch nicht bebaut sind) | Neudarstellung Fortschreibung FNP 2020 | Anrechnung zu gew. Bauflächen |
|---|-------------|---|---|-------------------------------------|
| Am alten Bahnhof M 1,92 ha, je 50 % | | 1,92 ha | | 0,96 ha |
| Innenentwicklung Bereich Kirchen- /Schulstr. M 0,34 ha, je 50% | | 0,34 ha | | 0,17 ha |
| Baulücken im Gewerbepark an der B 36 | | 2,50 ha | | 2,50 ha |
| gew. Fläche insgesamt | | | | 3,63 ha |

Tab.: Gemeinde Neulußheim, Flächenreserven und Neudarstellungen gewerblicher Bauflächen

Für kleinteilige, wohnverträgliche Betriebe steht des Weiteren ein Teil der neu erschlossenen Fläche „Am alten Bahnhof“ zur Verfügung.

Die Gemeinde Neulußheim hat des Weiteren Flächenpotentiale auf der gemeinsamen interkommunalen Gewerbefläche mit Reilingen.

Reilingen

Reilingen hat am Ort kaum mehr gewerbliche Bauflächen zu vermarkten. Im bestehenden Gewerbegebiet „Rott“ sind noch ein gemeindeeigener Bauplatz und zwei private Bauplätze vorhanden. In Zeiten ausreichenden Flächenangebots war die Nachfrage immer überdurchschnittlich gut. Der letzte Bebauungsplan mit ausgewiesenen Gewerbeflächen stammt aus dem Jahr 1992 (Ortserweiterung Nord-West, 4. Änderung). Allein aus dem Umstand, dass seit nunmehr fast zwanzig Jahren keine neuen Gewerbeflächen bereit gestellt wurden, dürfte ein entstandener Bedarf nachvollziehbar sein. Aktuell liegt der Gemeinde eine Anfrage über eine Fläche von 1.000 qm vor. Des Weiteren wird von einer Firma aus Holzwickede, die Gewerbegebiete für einen Natursteinvertrieb sucht und eine Betriebsstätte mit Lagerhallen errichten will, eine Fläche von 20.000 qm gesucht.

Bereits 2001 wurde in einer Umfrage unter den Gewerbebetreibenden der Bedarf für Vergrößerung oder Umsiedlung ortsansässiger Betriebe bestätigt. Um die Entwicklung ortsansässiger klein- und mittelständigen Betriebe zu ermöglichen soll eine Erweiterung des gewerblichen Schwerpunkts der Gemeinde nach Norden vorgesehen werden. Laut Regionalplan von 1994 befindet sich die Fläche in der regionalen Grünzäsur.⁴⁸ Im Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein Neckar vom März 2012 spart die Grünzäsur die gemeindliche Entwicklungsfläche aus.⁴⁹ Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Funktion der Grünzäsur gewahrt bleibt und somit die Darstellung als gewerbliche Fläche den Zielen der Raumordnung nicht widerspricht. Des Weiteren wäre eine Erschließung von der Landesstraße wünschenswert, um den Ort nicht mit zusätzlichem gewerblichem Verkehr zu belasten.

| Bezeichnung | Flächen-Nr. | Flächenreserven (Flächen die bereits im FNP 1984 bzw. der 1. Änderung 1998/2000 enthalten aber noch nicht bebaut sind) | Neudarstellung Fortschreibung FNP 2020 | Anrechnung zu gew. Bauflächen |
|------------------------------|-------------|---|---|-------------------------------------|
| | | - | | |
| Erweiterung Rott | R.G.4 | | 4,41 ha | 4,41 ha |
| gew. Fläche insgesamt | | | | 4,41 ha |

Tab.: Gemeinde Neulußheim, Flächenreserven und Neudarstellungen gewerblicher Bauflächen

Die Gemeinde Reilingen hat des Weiteren Flächenpotentiale auf der gemeinsamen interkommunalen Gewerbefläche mit Neulußheim.

⁴⁸ Regionalplan Unterer Neckar, Mannheim 1994, Raumnutzungskarte

⁴⁹ Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf Stand: März 2012, Raumnutzungskarte Ost

Interkommunales Gewerbegebiet (Interkom)

Für die gewerbliche Entwicklung der gesamten Verwaltungsgemeinschaft ist das **Interkommunale Gewerbegebiet** von besonderer Bedeutung. Laut Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Stand März 2012 soll es für großflächige regional bedeutsame Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Durch die knappen, oft kleinteiligen und meist in Nähe zur Wohnbebauung liegenden gewerblichen Reserveflächen sind die Gemeinden bei Anfragen von größeren Betrieben in ihren Handlungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Die im Regionalplan gebiets-scharf festgelegten „Vorrangbereichen für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ sind von Planungen und Maßnahmen freizuhalten, die die vorgesehenen Nutzungen beeinträchtigen können. Großflächige Einzelhandelsansiedlungen bzw. -agglomerationen sowie Veranstaltungszentren sind unzulässig“ (P:S: 1.5.2.4). Die Vorrangbereiche gelten als Konkretisierung der Ausweisung von Schwerpunktbereichen. Auf den Flächen, die als langfristig raumstrukturell besonders geeignet erscheinen, sollen bedeutsame Investitionen der industriell-gewerblichen Wirtschaft raumordnerisch gesichert werden. Die Flächen sollen neue gewerbliche und industrielle „Leuchtturmprojekte“ in der Metropolregion zur Verfügung stehen, die dadurch für die übrigen Gewerbe- und Industriegebiete erhebliche Synergieeffekte entfalten können und der regionalen Wirtschaftsförderung neue Handlungsmöglichkeiten eröffnen. Die Flächen wurden gewählt weil sie bestimmte Standortanforderungen erfüllen und erhebliche Flächenreserven auch über den Planungshorizont des Regionalplans hinaus aufweisen.

Im Interkom kann sehr flexibel auf Betriebsanforderungen reagiert werden. Durch den günstigen Straßenanschluss und die Entfernung zu bestehender Bebauung sind gute Voraussetzungen geschaffen. Der bisherige Zuschnitt der Fläche, die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan enthalten ist, ist jedoch nicht optimal nutzbar. Durch den dünnen „Erschließungsschlauch“ von der L 546 nach Norden, der nur eine Breite von 100 m aufweist, ist eine unwirtschaftliche Erschließung vorprogrammiert. Des Weiteren muss flächenmäßig auch eine Abschirmung zum benachbarten Friedhof durch einen Grünstreifen berücksichtigt werden, der im weiteren Bauleitplanverfahren zu definieren ist. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde untersucht inwieweit durch eine Vergrößerung des Interkoms um insg. ca. 21 ha nördlich der L 546 eine günstigere Erschließung mit flexiblen Grundstücksgrößen möglich wäre. Ein Teil dieser Erweiterungsfläche, ca. 6,5 ha, wird in die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgenommen, so dass der Anschluss an die Landesstraße für eine langfristige Entwicklung geschaffen werden kann. Die noch im Vorentwurf geplanten Erweiterungsflächen auf Reilinger Gemarkung sind aufgrund der knappen Entscheidung des Gemeinderats Reilingen zur Ablehnung der Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes im Entwurf nicht mehr dargestellt.

Wegen erheblicher Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Lage im regionalen Grünzug wurde auf eine Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes südlich der L 546 auf Altlußheimer Gemarkung verzichtet. Neulußheim und Reilingen stehen einer Beteiligung der Gemeinde Altlußheim oder auch der Stadt Hockenheim aufgeschlossen gegenüber. Eine Beteiligung kann auch ohne einen Beitrag an gewerblicher Fläche erfolgen, ohne dass den Gemeinden „ohne Fläche“ Nachteile dadurch entstehen würden. Eine Möglichkeit wäre beispielsweise auch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen, die bei der Entwicklung des Gewerbegebietes nicht zu vernachlässigen sind.

| Bezeichnung | Flächen-Nr. | Flächenreserven (Flächen die bereits im FNP 1984 bzw. der 1. Änderung 1998/2000 enthalten aber noch nicht bebaut sind) | Neudarstellung Fortschreibung FNP 2020 | Anrechnung zu gew. Bauflächen |
|--------------------------------|---------------------|---|--|-------------------------------|
| Interkom Neulußheim/ Reilingen | | 20,00 ha | | 20,00 ha |
| Interkom Neulußheim/ Reilingen | Interkom.G.2 | | 6,52 ha | 6,52 ha |
| gew. Fläche insgesamt | | | | 26,52 ha |

Tab.: Gemeinde Neulußheim, Flächenreserven und Neudarstellungen gewerblicher Bauflächen

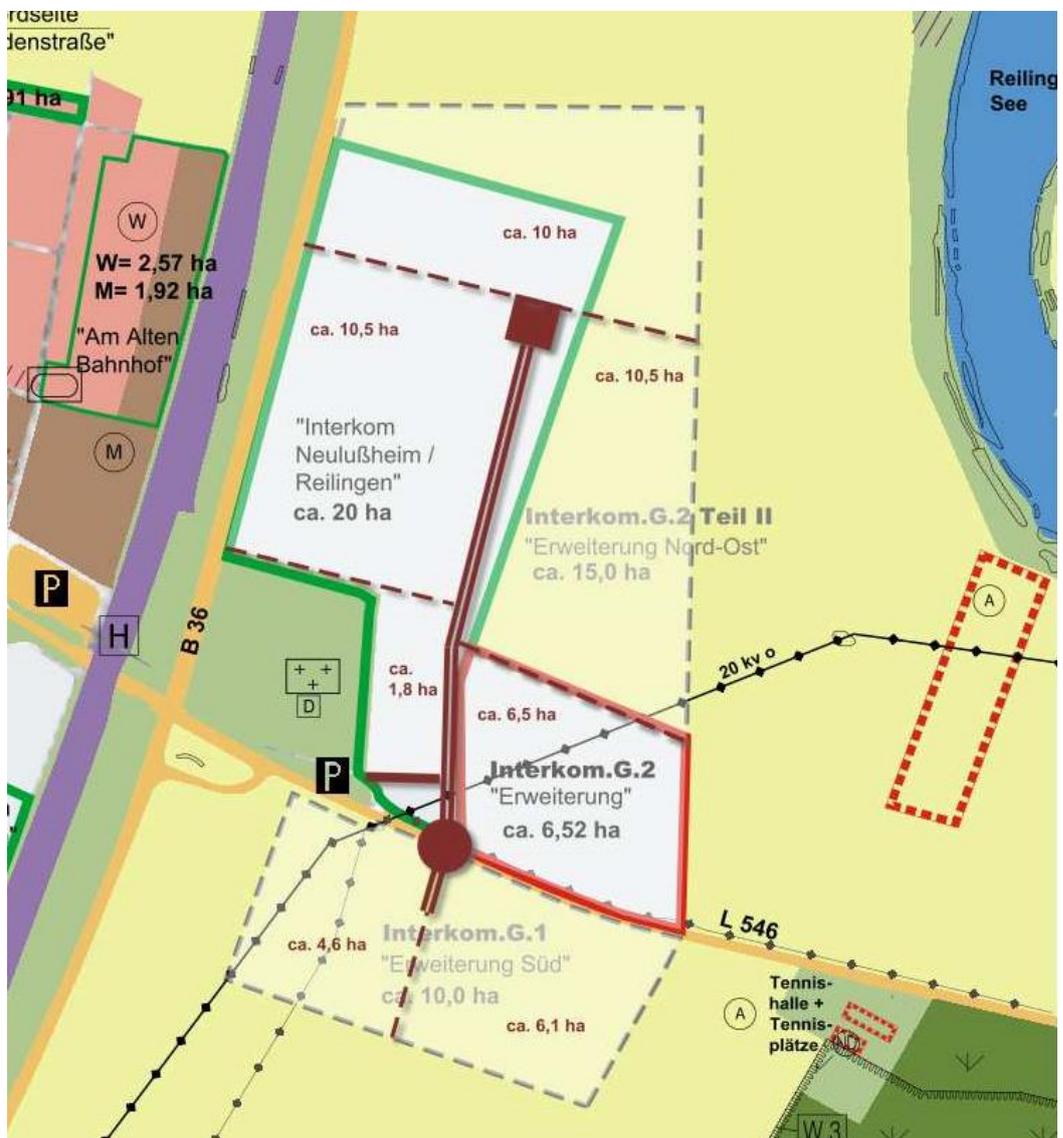


Abb.: Beispielhafte, schematische Lupenuntersuchung einer Erschließungsmöglichkeit im Hinblick auf zukünftige Erweiterung des Interkoms, mit Flächengrößen, Baldauf Architekten und Stadtplaner, Jan. 2013

D1.3 Sonderbauflächen

D1.3.1 Einzelhandel

Die Situation des Einzelhandels stellt sich im Verwaltungsraum differenziert dar. Die Stadt Hockenheim muss gemäß dem Regionalplan Unterer Neckar 1994 als Unterzentrum die Aufgabe der überörtlichen, gehobenen Grundversorgung mit insbesondere öffentlichen und privaten Dienstleistungen in qualitativ und quantitativ erweitertem Umfang erfüllen, (...) (PS 2.2.3.1). Die Gemeinden Altlußheim, Neulußheim und Reilingen haben die Nahversorgung und die Versorgung des kurzfristigen Bedarfs der Bevölkerung zu sichern.

Des Weiteren sind von Seiten der Regionalplanung die Ausstattungs- und Versorgungsziele der Zentralen Orte (P.S. 2.2.4) und der Teilregionalplan Plankapitel 2.2.5 Einzelhandelsgroßprojekte⁵⁰ zu berücksichtigen. Demnach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche > 800 m²) grundsätzlich nur in Ober-, Mittel-, und Unterzentren zulässig. Im Einzelfall kommen Standorte auch in Kleinzentren oder in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist (P.S. 2.2.5.2).

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in entsprechenden Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO oder in Kerngebieten zulässig. Kerngebiete werden nur in zentralen Orten und nur in Verbindung mit zentralen Einrichtungen von Wirtschaft, Kultur und Verwaltung und Handelseinrichtungen dargestellt.

Außer in Sonderbauflächen und in Kerngebieten sind Einzelhandelsbetriebe in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen, die noch aufgrund der BauNVO 1962 und 1968 aufgestellt wurden, gegebenenfalls uneingeschränkt zulässig. Dies gilt vor allem für Industrie- und Gewerbegebiete. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist eine Änderung der Bebauungspläne zur Sicherung der geordneten raumordnerischen und städtebaulichen Entwicklung anzuraten. Des Weiteren sind auch in Gebieten ohne Bebauungspläne gegebenenfalls Einzelhandelsnutzungen zulässig.

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe die städtebauliche Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Er sollte darüber hinaus die Grundlagen liefern, dass bei Neuansiedlungen die Raumverträglichkeit beurteilt werden kann.

Entsprechend des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg⁵¹ ist zur besseren Beurteilung der Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens zusätzlich zur Darstellung der Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der erforderlichen Zweckbestimmung (z.B. „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandelsbetrieb“) auch die zulässige Geschossfläche auszuweisen. Des Weiteren ist eine Konkretisierung der Zweckbestimmung (z.B. Möbelmarkt) zu empfehlen.

Sowohl laut Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg als auch von Seiten des Regierungspräsidiums Karlsruhe wird gefordert, bei Neudarstellungen von Sondergebietsflächen für Einzelhandel gutachterlich die Raumverträglichkeit zu prüfen. In der Flächennutzungsplanfortschreibung sollen neue Sonderbauflächen für Einzelhandel dargestellt werden. Eine „Gutachterliche Stellungnahme zur Nahversorgung in der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim, Altlußheim, Neulußheim, Reilingen und Vorschlag für ein Nahversorgungskonzept“

⁵⁰ Metropolregion Rhein-Neckar, Teilregionalplan Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel, Mannheim 2006

⁵¹ Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001, Az.: 6-2500.4/7 sowie Ergänzungen zum Einzelhandelserlass, Erlasse des Innenministeriums vom 13.06.2006 (Az.: 6-2500.4/7) und des Wirtschaftsministeriums vom 14.06.2006 (Az.: 5R-4325/69).

vom Büro Dr. Donato Acocella Stand 02.10.2012 untersucht die geplanten Neuansiedlungen bzw. Umstrukturierungswünsche der Gemeinden bzw. der Einzelhandelsmärkte.

Im Folgenden wird das Fazit der Analyse der Ist-Situation wiedergegeben: „Der größte Teil des in der Verwaltungsgemeinschaft ermittelten untersuchten nahversorgungsrelevanten Einzelhandels findet sich in der Stadt Hockenheim. Deren Anteil am Einzelhandel ist höher als ihr Bevölkerungsanteil. Quantitativ betrachtet ist vor allem der Kaufkraftabfluss im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel aus Neulußheim (mehr als 70 %) und aus Reilingen (rd. 53 %) bedeutsam: Hier bestehen quantitative Lücken. Auch im Bereich Drogerie/ Parfümerie sind in den drei Gemeinden deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen, was teilweise auf die Schließung von Schlecker-Märkten zurückzuführen ist.

Auffällig ist der hohe Anteil von Angeboten an nicht integrierten Standorten. Diese tragen höchstens eingeschränkt zur Nahversorgung bei.

Dementsprechend zeigen sich insbesondere in den drei Gemeinden auch räumliche Nahversorgungslücken.⁵²

Auf die in der Stellungnahme beurteilten geplanten Sonderstandorte für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel wird auf den folgenden Seiten an den passenden Stellen eingegangen.

Zur Beurteilung der Raumverträglichkeit von Vorhaben und zur Übersicht der Einzelhandelssituation im Verwaltungsraum werden im Folgenden die Entwicklungen in den Einzelgemeinden aufgezeigt, die vorhandenen Gutachten zusammengefasst und die Gebiete in denen Einzelhandelsnutzung möglich oder geplant ist aufgelistet. Soweit in den Bebauungsplänen Geschossflächenobergrenzen festgesetzt sind, sind diese hier wiedergegeben. Von zusätzlichen Geschossflächeneinschränkungen wird jedoch abgesehen. Hier sollte die Gemeinde im Einzelfall und je nach Entwicklung der Einzelhandelssituation entsprechend ihres Einzelhandelskonzeptes/-untersuchung und entsprechend der Wirtschaftlichkeit des Projektes unter Einhaltung der regionalplanerischen Vorgaben reagieren können. Des Weiteren soll vermieden werden, dass entsprechend dem Windhund-Prinzip Kontingente frühzeitig ausgeschöpft werden.

Hockenheim

Im Dezember 2007 hat die Stadt Hockenheim ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Im Vorfeld wurde eine Einzelhandelsuntersuchung⁵³ erstellt, die als Entscheidungsgrundlage diente. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hockenheim sieht vor, die zentrenrelevanten Nutzungen auf die Innenstadt zu konzentrieren und im sonstigen Stadtgebiet keine zentrenrelevanten Nutzungen zuzulassen. Lebensmittel und Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten können ausnahmsweise außerhalb der Innenstadt zugelassen werden, sofern der Betrieb der Nahversorgung dient und es sich um integrierte Standorte handelt. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich sowohl in der Innenstadt als auch außerhalb zugelassen werden. Der Innenstadtbereich, in dem zentrenrelevante Nutzungen zulässig sind, wird im Flächennutzungsplan als **zentraler Versorgungsbereich** gekennzeichnet.⁵⁴

⁵² Dr. Donato Acocella, Gutachterliche Stellungnahme zur Nahversorgung in der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim, Altlußheim, Neulußheim, Reilingen und Vorschlag für ein Nahversorgungskonzept, 10/2012, S. 29

⁵³ Dr. Donato Acocella, Einzelhandelsuntersuchung als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Hockenheim, Lörrach 04.01.2008

⁵⁴ Dr. Donato Acocella, Einzelhandelsuntersuchung als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Hockenheim, Lörrach 04.01.2008, Zusammenfassung S. 7

In der Einzelhandelsuntersuchung wurde festgestellt, dass hinsichtlich des Einzelhandelsverkaufsflächenbedarfs, insbesondere bei Bekleidung und im baumarkt- und gartencenterspezifischen Sortiment, Defizite in Hockenheim bestehen. Zwischenzeitlich ist dieser Bedarf durch die Ansiedlung eines großflächigen „Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmarktes“ im Gewerbegebiet Mörscher Weg in Hockenheim-Talhaus - zu dessen Realisierung Anfang 2008 ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt wurde – und die Ansiedlung eines großflächigen Modefachmarktes im Hockenheim-Center gedeckt.

Folgende Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel sind im Stadtgebiet vorhanden und im Flächennutzungsplan dargestellt:

H.BS.1 Sondergebiet für Einkaufszentrum Hockenheim-Center ⁵⁵

(Globus u. weitere, z. T. großflächige Einzelhandelsbetriebe)

Keine Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkung

(Bestand: ca. 21.000 m² VK)

H.BS.2 Sondergebiet Mörscher Weg ⁵⁵

großflächiger „Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmarkt“

B-Plan: zulässige Verkaufsfläche 7.000 m² für bau- und gartenmarktspezifische Sortimente, zentrenrelevante Randsortimente maximal 10 % der tatsächlichen Verkaufsfläche (= 700 m²)

Im Rahmen der Anpassung des Flächennutzungsplans an den Bestand wird diese Fläche von 2,4 ha von gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche geändert (H.ÄN.9). Im Gegenzug wird für den ehemaligen SÜBA-Baumarkt entsprechend der erfolgten Bebauungsplanfestsetzung im Gewerbe- und Industriegebiet Pfälzer Ring eine gewerbliche Baufläche dargestellt (H.ÄN.5).

H.BS.3 Sondergebiet Lußheimer Straße (für die Nahversorgung)

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (DM, LIDL, REWE, Getränkemarkt)

B-Plan: Einkaufsmärkte mit den nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren; als Randsortiment ergänzend auch Waren anderer Branchen (Nonfood)

Keine Verkaufsflächenbegrenzung (Bestand: ca. 3.500 m² VK)

Maß begrenzt durch enge Baufenster um die Gebäude.

Die durch das Büro Acocella im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung erstellte gutachterliche Stellungnahme zur Nahversorgung in der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft vom Oktober 2012 empfahl, von einer Erweiterung des REWE-Marktes an diesem Standort abzusehen, da es sich nicht um einen integrierten Standort handle und damit das Erweiterungsvorhaben in Widerspruch zum Einzelhandelskonzept stehe. Eine Beeinträchtigung der Innenstadt sei nicht auszuschließen.

Die Einschätzung zur städtebaulichen Integration und insbesondere die letztgenannte vage Aussage hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung der Innenstadt durch eine REWE-Erweiterung wird gegenwärtig auf der Grundlage einer Auswirkungsanalyse zur Einschätzung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens, erstellt durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus Ludwigsburg, in den städtischen Gremien und im Lenkungskreis Stadtmarketing der Stadt Hockenheim diskutiert.

⁵⁵ Gebiet liegt im „sonstigen großflächigen Einzelhandelsstandort (Bestand)“ gem. Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar Plankap. 2.2.5 Einzelhandel

Eine Entscheidung hierzu steht noch aus, so dass die Erweiterung nicht in den Entwurf des Flächennutzungsplans aufgenommen wird.

H.BS.4 Sondergebiet Südring / Lußheimer Straße (für die Nahversorgung)

Einkaufsmarkt (ALDI)

B-Plan: Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittel-Branche bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m²; als Randsortiment ergänzend auch Waren anderer Branchen (Nonfood);

Als der Bebauungsplan damals beschlossen wurde, galt noch die Grenze zur Großflächigkeit von 700 m² VK

Gewerblich genutzte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht und die nach § 34 BauGB bewertet werden, sind im Stadtgebiet folgende vorhanden. Auf diesen Flächen sind entsprechend Einzelhandelskonzept nur nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. Die Stadt Hockenheim beabsichtigt, diese Flächen in den nächsten Jahren zu überplanen und zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen.

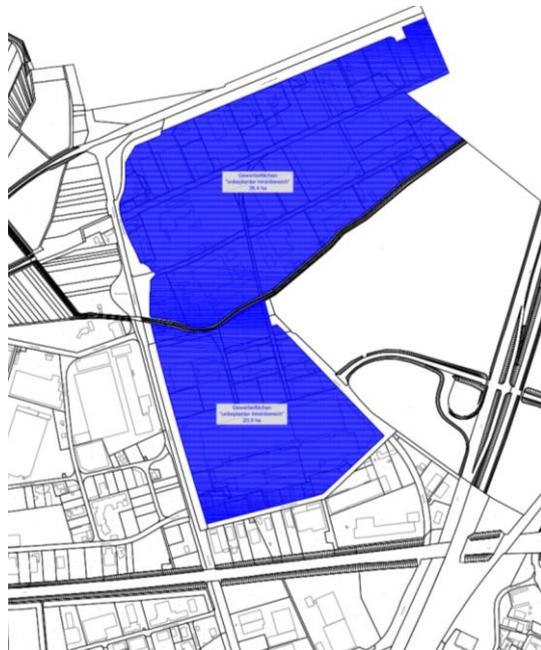


Abb.: Bereiche des Gewerbegebietes Talhaus, die nach § 34 Bau GB beurteilt werden.

In Hockenheim ist gegenwärtig keine Vergrößerung oder Neudarstellung von Einzelhandelsstandorten geplant.

Altlußheim

2007 wurde für die Gemeinden Altlußheim und Neulußheim von Dr. Donato Acocella eine „Einzelhandelsuntersuchung als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinden Altlußheim und Neulußheim“, Lörach Dez 2007 erstellt. Ziel der Untersuchung war, die Einzelhandelsentwicklung entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen zur Entwicklung von Ortszentren und dem Ziel einer gesicherten Nahversorgung zu lenken. Das damalige Konzept wurde vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen, jedoch nicht verabschiedet.

Ziel der Gemeinde Altlußheim sollte nach der Einzelhandelsuntersuchung sein, dass der Erhalt und die Stärkung der Versorgungsfunktion – insbesondere im Ortskern – angestrebt wird (S. 54). Ein Ausbau des Standorts im Gewerbegebiet „Altret“ dient nicht der Verbesserung der Nahversorgung (aufgrund der Randlage des Standorts) (S. 86). Bis 2020 wird von einem durch demographische und wirtschaftliche Faktoren beeinflusster Gesamtverkaufsflächenbedarf von max. 2.425 m² ausgegangen (S. 64).

Seit der ersten Untersuchung hat sich im Jahre 2012 die Versorgung in Altlußheim durch die Schließung des Discounters und des Drogeriemarktes vor allem für das Ortszentrum verschlechtert. Alle größeren nahversorgungsrelevanten Betriebe befinden sich nunmehr an nicht integrierten Standorten am östlichen Stadtrand im Gewerbegebiet Altret III. Die gutachterliche Stellungnahme zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans vom Büro Dr. Donato Acocella vom Oktober 2012 untersucht die hinsichtlich der Einzelhandelsversorgung geplanten Änderungen der Gemeinde Altlußheim, die in den Flächennutzungsplan übernommen werden sollen, mit folgendem Ergebnis:

„Somit ist zur Bewertung der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters das Folgende festzuhalten:

- Grundsätzlich werden Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot zwar eingehalten.
- Da die Erweiterung vor dem Hintergrund der Nahversorgungssituation nicht der Sicherung der Grundversorgung dient, wird das Konzentrations- bzw. Zentralitätsgebot verletzt.
- Da es sich um einen nicht integrierten Standort handelt, würde das Integrationsgebot verletzt.
- Darüber hinaus stünde die Erweiterung in Widerspruch zum vorgeschlagenen Einzelhandelskonzept. Eine Erweiterung am Planstandort würde die Nahversorgungssituation in Altlußheim nicht verbessern, so dass auch die Ausnahmetatbestände des vorgeschlagenen Einzelhandelskonzepts nicht erfüllt sind.
- Eine Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Verwaltungsgemeinschaft wäre durch eine solche Erweiterung nicht zu erreichen.

Daher ist eine Erweiterung an diesem Standort nicht zu empfehlen.

„Abweichend kann für die Zusammenlegung von bestehendem Supermarkt und Getränkemarkt eine Ausnahme begründet werden:

- Das Kongruenzgebot wird auch von dem zusammengelegten Geschäft eingehalten.
- Das Beeinträchtungsverbot wird nicht berührt, da keine Erweiterung vorgesehen ist.
- Die Verletzung des Integrationsgebots ist schon derzeit gegeben, sofern die beiden Märkte als Agglomeration betrachtet werden.

- Durch die Festsetzung eines Sondergebietes könnte der Bestand festgeschrieben und so eine mögliche Umnutzung des Getränkemarktes verhindert werden.“⁵⁶

Auch das Regierungspräsidium hat in der Erweiterung des Lebensmittelbetriebes einen nicht auflösbaren Zielverstoßes mit dem Integrationsgebot festgestellt. Auf die Darstellung einer Sonderbaufläche wird daher verzichtet.

Für die Zusammenlegung von bestehendem Supermarkt und Getränkemarkt wird eine Sonderbaufläche dargestellt:

AL.BS. 2 Sondergebiet Einzelhandel (Nahversorgung) „Altret“

Edeka/Neukauf plant die Übernahme des bestehenden angrenzenden Getränkemarktes (Keine Erweiterung der Verkaufsfläche, ca. 1.200 m² VK wie bisher). Entsprechend der Einzelhandelsuntersuchung will die Gemeinde den Betrieb im Ort halten, jedoch die Entwicklung wenn nötig beeinflussen. Sie plant daher einen Bebauungsplan aufzustellen und ein Sondergebiet auszuweisen. Eine Entwicklung des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ aus dem Flächennutzungsplan ist aus der bisherigen Darstellung der Fläche als gewerbliche Baufläche nicht gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher notwendig. (Änderung Darstellung im Flächennutzungsplan der baulichen Nutzung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche AL.ÄN. 16)

⁵⁶ Gutachterliche Stellungnahme zur Nahversorgung in der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim, Altlußheim, Neulußheim, Reilingen und Vorschlag für ein Nahversorgungskonzept, Dr. Donato Accocella, Lörrach Stand 02.10.2012, S. 43f.

Gewerblich genutzte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht und die nach § 34 BauGB bewertet werden, sind im Stadtgebiet folgende vorhanden.



Abb.: Bereiche der gewerblichen Baufläche im Norden von Altlußheim, die nach § 34 BauGB beurteilt werden.



Abb.: Bereiche der gewerblichen Baufläche „Westlich der Bahn“, die nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Die 1995 erteilte und in der Folge mehrmals verlängerte Baugenehmigung für den Neubau eines Baustoffzentrums auf dem Areal des bestehenden Baustoffzentrums an der Kreuzung der Bundesstraßen B 36 und B 39 wurde 2008 wegen Verstoßes gegen § 35 BauGB wieder zurückgenommen. Die Gemeinde wünscht an dieser Stelle (AL.ÄN.1) langfristig keine gewerbliche bzw. Einzelhandelsnutzung mehr. Die Fläche wird daher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das bestehende Baustoffzentrum genießt Bestandsschutz. Bisher war die Fläche im Flächennutzungsplan 1985 nicht definiert.

Neulußheim

2007 wurde vom Büro Dr. Donato Acocella eine Einzelhandelsuntersuchung als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinden Altlußheim und Neulußheim⁵⁷ erstellt. Ziel der Untersuchung war, die Einzelhandelsentwicklung entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen zur Entwicklung von Ortszentren und dem Ziel einer gesicherten Nahversorgung zu lenken sowie die Bewertung des Standortes „am Alten Bahnhof“ in Neulußheim vorzunehmen. Bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im Verhältnis zur Nachfrage stellte sich für Neulußheim heraus, dass die Bindungsquote insgesamt bei nur 32 % liegt. Im Sortiment Nahrung- und Genussmittel ist die Bindungsquote mit 28 % besonders gering und geht man von einem fußläufigen Einzugsbereich von ca. 500 m aus ist nur für einen sehr geringen Teil der ortsansässigen Bevölkerung die Nahversorgung gesichert (S. 27-30). Folglich kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass eine Stärkung der Versorgungsfunktion erfolgen und neben der quantitativen (Lebensmittel-) Nahversorgung auch die räumliche Verteilung des Angebotes verbessert werden sollte (S. 55). Insgesamt wird in Neulußheim bis zum Jahre 2020 von einem Gesamtverkaufsflächenbedarf von bis zu 4.800 m² ausgegangen, um die Bindungsquote im Bereich Nahversorgung zu 100 % zu decken und in den mittel- und langfristigen Versorgungsbereichen eine Bindungsquote von mind. 15 % zu erreichen (S. 62 ff und S. 66). Die Ansiedlung sollte an städtebaulich „richtigen“ Standorten erfolgen und nicht auf einmal sondern über die Jahre hinweg realisiert werden (S. 70). Aufgrund Investorenanfragen nach dem Stand-

⁵⁷ Dr. Donato Acocella, Einzelhandelsuntersuchung als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinden Altlußheim und Neulußheim, Lörrach Dez 2007

ort „Alter Bahnhof“ wurde dieser im Rahmen der Untersuchung bewertet. Vorrangiges Ziel sollte die Stärkung der Ortsmitte sein. Zur Deckung des erheblichen Verkaufsflächenbedarfs in der Sparte Nahrungs- und Genussmittel wird jedoch eine moderate Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel „am alten Bahnhof“ als unproblematisch angesehen. Bisher nicht mit Lebensmittel nahversorgte Bereiche würden somit abgedeckt. (S. 90-91)

Die angespannte Situation, die durch die Schließung des im südlichen Gewerbegebiet „Altretweg“ befindlichen Supermarkts Anfang 2010 entstand, hat sich durch die Ansiedlung eines Discounters im August 2010 am Bahnhof wieder verbessert.

Von der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels im Norden des Gemeindegebietes – wie zu Beginn des Flächennutzungsplanfortschreibungsverfahrens geplant und gutachterlich im Nahversorgungskonzept vom Büro Dr. Donato Acocella vom Oktober 2012 untersucht – nimmt die Gemeinde Abstand.

Reilingen

Folgende Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel sind im Gemeindegebiet vorhanden und in den Flächennutzungsplan übernommen. Eine Neudarstellung ist nicht geplant.

R.BS.1 Sondergebiet Einzelhandel (Nahversorgung)

Vollversorger in zentraler Lage, ca. 1.200 m² VK

B-Plan: Verbrauchermarkt, max. 1.750 m² VK

In der Gemeinde Reilingen wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der für den Standort eines bestehenden Verbrauchermarktes ein Sondergebiet „Einzelhandel“ vorsieht, um dem Markt anstelle einer Modernisierung eine Neuerrichtung des Marktgebäudes zu ermöglichen. Die Planung erfolgte, um den Markt an seinem bisherigen Standort zu halten und somit die Versorgung der Gemeinde zu verbessern und die Nahversorgung im Bereich des Ortskerns zu stärken. Da das Vorhaben mit ca. 1.175 m² als großflächiger Einzelhandel einzustufen ist, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Einzelhandelsuntersuchung durchgeführt und das Vorhaben auf die raumordnerische Verträglichkeit hin überprüft. Im Ergebnis trägt der Markt zur Deckung der Versorgung der örtlichen Bevölkerung bei und es kommt durch die Erweiterung des vorhandenen Verbrauchermarkts nicht zu einer Kaufkraftabschöpfung in den Nachbargemeinden. Es kann daher, obwohl es sich um eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion handelt, ein Sondergebiet Einzelhandel für einen großflächigen Verbrauchermarkt festgesetzt werden. Dies wurde mit dem Regierungspräsidium abgestimmt. Der Bebauungsplan wurde von Seiten des Landratsamts mit Schreiben vom 21.01.2008 genehmigt. Das Sondergebiet wird in den Flächennutzungsplan nachrichtlich aufgenommen (R.ÄN.9).

R.BS.2 Sondergebiet Möbelmarkt

Möbel Ehrmann (ca. 15.000 m² VK)

Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkung im B-Plan

D1.3.2 Freizeit- und Erholung

Altlußheim

Im Süden der Gemeinde Altlußheim befindet sich das Gebiet „Bärlach“, in dem im Laufe der Zeit Dauerwohnsitze, Wochenendhäuser, Wohnwagenstellplätze, Schuppen und dergleichen um zahlreiche Seen herum errichtet wurden. Im Gebiet liegen erhebliche städtebauliche, naturräumliche und technische Missstände vor, die durch Bauleitplanverfahren behoben werden sollen. Durch die Darstellung der **Sonderbaufläche „Bestandswohnen- und Wochenendhausgebiet Bärlach“ AL.S.1 (ca. 20 ha)** ist es städtebauliches Ziel das unrechtmäßige Bauen der Flächen zu stoppen, die vorhandene Bebauung rechtlich zu sichern, die städtebaulichen Missstände (u.a. durch Anschluss an die Ver- und Entsorgung) zu beheben und die vorhandenen aus naturschutzrechtlicher Sicht sehr hochwertigen Freibereiche zu schützen. Auch zukünftig darf das Gebiet bis auf wenige, auch heute schon bestehende Ausnahmen nur temporär bewohnt werden. Mit dem Bebauungsplan soll zum einen der Bestand in einer geordneten Form gesichert und geringfügige Erweiterungen aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes zugelassen werden und zum anderen eine ordnungsgemäße Erschließung sowie Ver- und Entsorgung hergestellt werden. 2009 wurde die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Daraufhin folgte die Erhebungen für die Erstellung des Landschaftsplans (incl. Artenschutz, Biotopschutz...). Die Ergebnisse sowie Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung sind in den Bebauungsplan eingeflossen und haben zu einer Reduzierung der Baufenster geführt. Der vorgezogene Entwurf vom 25.05.2011 wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Seitdem laufen Abstimmungen mit der Erschließungsplanung, Kostenermittlungen und Verhandlungen mit den Eigentümern. Es ist vorgesehen im Frühjahr 2013 in die Offenlage des Bebauungsplans vom Gemeinderat beschließen zu lassen.

Für die Sonderbaufläche „Bestandswohnen und Wochenendhausgebiet Bärlach“ in Altlußheim (AL.S.1), die sich gemäß Raumnutzungskarte Regionalplan Unterer Neckar 1994 in einem Vorranggebiet „überschwemmungsgefährdeter Bereich“ befindet, wurde im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplan ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt und positiv entschieden.²³

Hinweis: Gemäß Raumnutzungskarte des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Entwurf Stand März 2012 liegt die Sonderbaufläche „Bestandswohnen und Wochenendhausgebiet Bärlach“ (AL.S.1) in einem Regionalen Grünzug und in einem „Vorranggebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege“.

„Die Bindungen durch die Ausweisung von Regionalen Grünzügen und Grünzäsuren bestehen vornehmlich in einem generellen Freihaltegebot. Dies bedeutet, dass auf den Flächen, die innerhalb der Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren liegen, keine über einen möglichen Bestand hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden darf. Insbesondere sind in den Regionalen Grünzügen und Grünzäsuren Wohnbaugebiete, Industrie- und Gewerbegebiete, Wochenend- und Ferienhausgebiete sowie großvolumige bauliche Freizeiteinrichtungen unzulässig. Nichtprivilegierte Einzel-Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB beeinträchtigen regelmäßig die Funktionen von Regionalen Grünzügen und Grünzäsuren und sind daher ausgeschlossen.

(....)

Vorhaben für landschaftsgebundene bzw. freiraumbezogene Freizeit- und Erholungsnutzungen sind im Einzelfall auf Ihre Grünzugsverträglichkeit zu prüfen.

Notwendige bauliche Anlagen, insbesondere Gebäude, müssen eine untergeordnete Funktion haben und hinsichtlich Größe, Lage und Kubatur mögliche Beeinträchtigungen des Grünzuges möglichst weitgehend vermeiden.

(...)

Bei einer ausnahmsweisen Inanspruchnahme im Einzelfall ist sicher zu stellen, dass für mögliche Funktionsbeeinträchtigungen ein funktionaler Ausgleich durch Kompensationsflächen von vergleichbarer Größe und Qualität im selben Naturraum geschaffen wird. Dies kann z.B. durch die Rücknahme einer rechtskräftig geplanten, noch nicht realisierten Siedlungsfläche an anderer Stelle bei gleichzeitiger Festlegung dieses Bereiches als Regionaler Grünzug im Rahmen eines Abweichungs- oder Regionalplanänderungsverfahrens erfolgen.⁵⁸

„Die „Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege“ dienen dem Aufbau eines regionalen Biotopverbundes. Sie bestehen aus Erhaltungs- und Entwicklungsgebieten. Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung von Lebensraumtypen und Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren. Dabei sollen die natürlichen Standortfaktoren, landschaftstypischen Nutzungen und der naturraumtypische Landschaftscharakter möglichst vollständig erhalten werden. Grundlage für den Biotopverbund in der Metropolregion Rhein-Neckar sind die Aussagen der §§ 20 und 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (i. d. F. v. 01.03.2010). (...)

Durch die vorsorgliche regionalplanerische Sicherung der Flächen für das Biotopverbundsystem werden die rechtmäßigen und ordnungsgemäß ausgeübten Nutzungen nicht berührt. Nutzungsänderungen durch kommunale Planungen oder Fachplanungen in den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege, die die vorhandene oder geplante Funktion der Biotope als Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen beeinträchtigen, sind jedoch mit den Vorranggebieten unvereinbar.⁵⁹

Die Vereinbarkeit der Planung ist mit dem regionalplanerischen Ziel des Regionalen Grünzuges nur zum Teil vereinbar. Vorrangiges Ziel der Planung ist illegales Bebauen der Flächen zu stoppen, die vorhandene Bebauung rechtlich zu sichern, die städtebaulichen Missstände zu beheben und die vorhandenen aus naturschutzrechtlicher Sicht sehr hochwertigen Freibereiche zu schützen. Der Schutz der Freiräume geschieht durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (sehr enge Baufenster, Pflanzbindungen, Pflanzgebote...). Die Erschließung wird in einer Minimalausstattung (Straßenbreite in der Regel 3,50 m mit Ausweichbuchten) aber ausreichend für Rettungsfahrzeuge ausgebaut und Ver- und Entsorgung verlegt, (dient u.a. der Gefahrenabwehr von Kolibakterien im Brunnenwasser durch die benachbarten Abwassergruben). Die Kosten werden von den Grundstückseigentümern mitgetragen. **Um eine Gleichbehandlung aller zu erreichen, müssen jedoch in geringem Umfang Neubaumöglichkeiten zugelassen werden.** (zum Vorentwurf, der sich 2009 in der frühzeitigen Beteiligung befand, wurden die Baumöglichkeiten erheblich reduziert) Voraussetzung für die Errichtung eines neuen Gebäudes ist jedoch, dass Bestandsgebäude auf dem Baugrundstück, die nicht den Festsetzungen entsprechen, entfernt werden (bedingte Festsetzung im Bebauungsplan). Somit wird der von Seiten der Regionalplanung geforderte Ausgleich durch Zurücknahme von geplanter oder hier sogar bereits bestehender Bebauung zum Teil nachgekommen.

Der in den „Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege“ geforderte Aufbau eines regionalen Biotopverbundes wird durch den Bebauungsplan gesichert. Im Rahmen der Bestandserhebung wurden die kartierten Biotope auf ihren

⁵⁸ Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf Stand: März 2012, Begr. S. 71.

⁵⁹ Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf Stand: März 2012, Begr. S. 80.

tatsächlichen Bestand überprüft und ggf. ergänzt. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat bereits stattgefunden und wird zum Entwurf erneut erfolgen. Durch die Planung wird die vorhandene oder geplante Funktion der Biotope als Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen nicht beeinträchtigen, sondern im Gegenteil soll durch die Bauleitplanung die baulichen Nutzungen in klare Schranken gewiesen werden, so dass die überwiegenden Bereiche von Bebauung frei bleiben oder frei werden und dem Biotopverbund zu Gute kommen.

D1.3.3 Regenerative Energien / Photovoltaik

Hockenheim

Die Stadt Hockenheim weist auf der ehemaligen Deponiefläche im Süden des Gemarkungsgebiets an der B 36 und B 39 eine **Sonderbaufläche Regenerative Energien Fotovoltaik H.S.1** neu aus, die zur Nutzung von Sonnenenergie dienen soll. Die Fläche wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit aufgrund verschiedener eingegangener Anregungen von 10,8 ha auf 6,98 ha von Norden und Westen her reduziert, so dass der Eingriff in schützenswerte Flächen gemindert wurde. Im nördlichen Teil, der ehemaligen – im August 2006 geschlossenen - Bauschuttdeponie, laufen derzeit Planungen der AVR Abfallverwertungsgesellschaft des Rhein-Neckar-Kreises mbH zur Errichtung einer ca. 2 ha großen Freiflächenphotovoltaikanlage.. Auf dem südlichen Teil, der ehemalige Hausmülldeponie, sind noch keine konkreten Planungen in Vorbereitung. Der südliche Teil liegt in einem Landschaftsschutzgebiet. Die ausführliche Beschreibung und landschaftsplanerische Bewertung der Fläche findet sich in den Gebietsbriefen im Anhang.

Hinweis: Gemäß Raumnutzungskarte des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Entwurf Stand März 2012 liegt die Sonderbaufläche Regenerative Energien Fotovoltaik (AL.S.1) in einem Regionalen Grünzug und in einem „Vorranggebiet für den Grundwasserschutz“.

„In den Grünzügen sind ausnahmsweise Einzel- bzw. Infrastrukturvorhaben – insbesondere auch Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien – zulässig, die die Funktionen des Regionalen Grünzuges nicht beeinträchtigen oder im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig sind.“⁶⁰

„Zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung werden besonders schützenswerte Grundwasservorkommen als „Vorranggebiete für den Grundwasserschutz“ festgelegt. In diesen Gebieten haben die Belange des Grundwasserschutzes Vorrang vor solchen Nutzungsansprüchen, die zu einer Beeinträchtigung der Qualität oder der Nutzungsmöglichkeiten der Grundwasservorkommen führen.

Mit der Vorranggebietsausweisung soll ein hinreichender Schutz gegen solche anthropogenen Einflüsse und Gefährdungspotenziale erreicht werden, die zu einer Beeinträchtigung der Wassergüte oder Schmälerung der Wassermenge führen können.“⁶¹

Des Weiteren ist noch folgender regionaler Grundsatz für die Darstellung von Freiflächenfotovoltaikanlagen von Belang:

⁶⁰ Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf Stand: März 2012, Begr. S. 69.

⁶¹ Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf Stand: März 2012, Begr. S. 83f.

„Solaranlagen in Form von Photovoltaikanlagen oder solarthermischen Anlagen sollen vorrangig an oder auf baulichen Anlagen errichtet werden. Bei Freiflächenanlagen sollen die Standorte bevorzugt werden, von denen keine gravierenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgehen, die bereits Vorbelastungen aufweisen, eine geringe ökologische Wertigkeit haben und keine regionalplanerischen Konflikte aufweisen. Vorrangig sollen bei Freiflächenanlagen bereits versiegelte Flächen, gewerbliche und militärische Konversionsflächen sowie Deponien genutzt werden.“⁶²



Abb.: Luftbild (Stadt, Stand 2007) mit Abgrenzung der Sonderbaufläche H.S.1 (6,98 ha) sowie der erweiterten Fläche aus dem Vorentwurf.

Die Darstellung im Luftbild zeigt, dass sich ein Teil der Fläche noch in der Auf-siedlung befindet. Auch Teile der südlichen Fläche werden heute (Luftbild aus dem Jahre 2007) als Verkehrs- und Lagerfläche genutzt.

In der Beschreibung der Eingriffs- und Konfliktschwerpunkten in den Gebietes-briefen ist ersichtlich, dass bzgl. des Grundwassers keine erheblichen Auswir-kungen zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung des „Vorbehaltsgebietes zum Grundwasserschutz“ durch die Freiflächenfotovoltaiknutzung ist somit nicht er-kennbar.

Die Regionalen Grünzüge bilden ein Freiraumsystem in das Gebiete einbezogen sind, „die aufgrund ihrer spezifischen naturräumlichen Funktionen als besonders wertvoll einzustufen sind.“⁶³ Hier werden unter andern die Auswahlkriterien Landschaftsschutzgebiete und wertvolle Bereiche für die Wasserversorgung ge-nannt, die im vorliegenden Fall teilweise auf die gesamte Fläche und teilweise auf Teile der Fläche zutreffen.

Wie bereits erwähnt wurde in den Untersuchungen der Umweltauswirkungen - dargelegt in den Gebietsbriefen - festgestellt, dass hinsichtlich des Grundwas-serschutzes keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Vorgesehen

⁶² Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf Stand: März 2012, Begr. S. 147

⁶³ Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf Stand: März 2012, Begr. S. 70

ist die Fläche nicht vollständig für Solarzwecke zu nutzen, sondern die Deponieflächen als Vorhaltefläche zu begreifen, um auf ihr die Möglichkeit zu haben Photovoltaikanlagen zu errichten. Für den südlichen, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegenden Teil liegen noch keine Standortuntersuchungen hinsichtlich der optimalen Energiegewinnung vor. Hierbei soll die Ausrichtung der Flächen sowie der Schutz des derzeitigen Vegetationsbestands berücksichtigt werden. Die möglichen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten, auf die Natura 2000-Gebiete und auf das Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Hockheimer Rheinbogen“ sind im Bebauungsplanverfahren vertiefend zu prüfen. Aus gemeindlicher Sicht schränkt die Nutzung der Fläche durch Freiflächenfotovoltaikanlagen die Funktionen des Regionalen Grünzugs nicht ein. Die Freiflächenfotovoltaikanlagen sind im überwiegend öffentlichen Interesse notwendig, da sie eine umwelt- und klimaverträgliche Energiegewinnung darstellen und einen weiteren Baustein der Vollversorgung mit erneuerbaren Energien darstellen. Sowohl die AVR Abfallverwertungsgesellschaft des Rhein-Neckar-Kreises mbH als auch die Stadt Hockenheim handeln in öffentlichem Auftrag.

Aufgrund der Vornutzung der Fläche als Deponie entspricht die Fläche dem regionalplanerischen Grundsatz keinen zusätzlichen Flächenverbrauch durch Freiflächenfotovoltaik hervorzurufen.

Die Errichtung von Solaranlagen auf baulichen Anlagen wird von Seiten der Stadt Hockenheim zusätzlich vorangetrieben. (siehe hierzu auch Kap. D1.5.2 Regenerative Energien Photovoltaik)

D1.4 Flächen für Gemeinbedarf

Die Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit denen der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen sowie die Flächen für Sport- und Freianlagen sind im Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB darzustellen. Das Gleiche gilt für Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt-, und Badeplätze sowie Friedhöfe nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

In Altlußheim ist eine Gemeindebedarfsfläche „**Fläche für Dienstleistungen**“ **AL.Gem.1** neu dargestellt. Die Fläche soll für zukünftige gemeinsame Einrichtungen für öffentliche Aufgaben und Dienstleistungen (z.B. Gemeindezentrum, Neubau einer kath. Kirche, Kindergarten etc.) der Lußheimer Gemeinden zur Verfügung stehen. Im Vergleich zum Vorentwurf wurde die Fläche weiter nach Westen an den Ort Altlußheim angegliedert und mit dem geplanten neuen Baugebiet Hockheimer Flur II verknüpft. Sie ist im Bebauungsplan „Hockheimer Flur II“ der sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindet enthalten. Eine Bewertung der Fläche befindet sich in den Gebietsbriefen im Anhang.

Hinweis: Gemäß Raumnutzungskarte des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Entwurf Stand März 2012 liegen keine regionalplanerischen Aussagen mehr zu dieser Fläche vor. Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass die Entwicklung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar ist.

Der Verwaltungsraum verfügt über Kindergärten und Grund- und Hauptschulen in jeder Gemeinde. Werkrealschulen sind an die Hauptschulen in Hockenheim, Altlußheim und Reilingen angeschlossen. Eine selbständige Realschule besteht zusätzlich in Hockenheim. Zur Erwachsenenbildung (VHS) und der Sing- und Musikschule haben sich die Partner der Verwaltungsgemeinschaft verbündet. Ein weiterführendes Schulangebot (Gymnasium und Berufsschule sowie eine Sonderschule) besteht in der Stadt Hockenheim. Die Werkrealschule in Reilingen, die auch Räumlichkeiten in Neulußheim bezieht, ist an der Obergrenze Ihrer Kapazitäten angelangt. Zwanzig Schüler mussten im Schuljahr 2007 /2008 wegen Platzmangel abgewiesen werden. Um dem Bedarf nachzukommen, wird in Altlußheim eine zweizügige private Realschule in unmittelbarer Nachbarschaft der „Rheinfrankenhalle“ für ca. 200 Schüler mit dem Schuljahr 2009/2010 eröffnet. Für das Grundstück, das bisher im FNP als Grünfläche dargestellt war, wurde ein Bebauungsplan mit der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche aufgestellt. Die Darstellung wird in den Flächennutzungsplan übernommen. Mehrzweckhallen, Sporthallen Vereinsräume und Sportplätze in allen Ortsteilen ergänzen die Infrastruktureinrichtungen und das Freizeitangebot. Die Infrastruktureinrichtungen sind im Anhang aufgelistet.

Mit der Realschule in Altlußheim ist der derzeitige, prognostizierte Bedarf an weiteren schulischen Einrichtungen im Verwaltungsgebiet gedeckt.

In Hockenheim sind ein Neubau des Heinrich Bossert Kindergartens (H.ÄN.27) auf einer Fläche, die bisher Parkierungszwecken bei Ereignissen auf dem Hockenheimring diente, und eine Erweiterung des bestehenden Kindergartens am Pumpwerk (H.ÄN.17) vorgesehen. Die Änderungen der baulichen Nutzung entsprechen dem Bedarf nach Angebot für Kindergartenplätze der Stadt Hockenheim.

D1.5 Flächen der Ver- und Entsorgung

D1.5.1 Wasser/Strom/Gas

Die Abwässer von Hockenheim und Reilingen werden in der Kläranlage Hockenheim geklärt und das gereinigte Wasser in den Kraichbach geleitet. Die Abwasserentsorgung von Neulußheim und Altlußheim erfolgt über die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Bruchniederung südlich des Blausees.

Die Kläranlage Hockenheim liegt am östlichen Rand des Gewerbegebietes Talhaus am Kraichbach. Die Kläranlage weist einen hohen Auslastungsgrad auf und ist entsprechend der vorhandenen Leistung des Einlaufbauwerks auf eine Mischwassermenge von 330l/s ausgelegt (Genehmigung und Bescheid der wasserrechtlichen Genehmigung vom 28.02.2000). Ein besonderer Engpass besteht bei der Nachklärung. Dort sind zwei Nachklärbecken vorhanden mit jeweils 1696 cbm und einer Oberfläche von jeweils 707 qm.

Die im Vorentwurf vom 28.05.2009 ergänzt am 16.07.2009 geplante Anlage von Schönungsteichen und die damit verbundene Erweiterung der Kläranlage nördlich der Autobahn (H.V.1 „Erweiterung Klärwerk“) wird nach aktuellen Gutachten nicht mehr benötigt. Die Verbesserung der Reinigungsleistung lässt sich durch Maßnahmen auf dem Klärwerksgelände erzielen. Die nördliche Erweiterung wurde daher im Entwurf des Flächennutzungsplans wieder herausgenommen.

Die im Flächennutzungsplan 1984 enthaltene Erweiterungsflächen der Kläranlage nach Osten werden reduziert, da aufgrund der prognostizierten fast stagnierenden Bevölkerungsentwicklung keine bauliche Erweiterung der Kläranlage im damals noch vorgesehenen Umfang notwendig werden. Die Erweiterungsfläche auf den Flurstücken 4710 und 19677 wird von Versorgungsfläche in Gewerbliche Fläche geändert. (H:ÄN.8)

Flächen, die nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen sind, sind im Flächennutzungsplan markiert. Für die Siedlung Siegelhain und zwei Gebäude östlich des Lußhofs an ehemaligen Bahndamm gelegen ist der Anschluss an die Kanalisation derzeit in Planung (Stand Mai 2009).

Die Richtfunkstrecke Rheinau – Göbrichen, Funkfeld Nr. 8 der Amprion GmbH wurde in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Die Richtfunkstrecke ist von der Bundesnetzagentur genehmigt. Der Schutzstreifen beträgt 100 m.

Die vorhandene, im Plan eingetragene Gashockdruckleitung ist bei allen Planungen zu berücksichtigen, um die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen rechtzeitig abstimmen zu können.

Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung die Bahnstromleitung Nr. 572, UW Mannheim-Wiesental.

D1.5.2 Regenerative Energien

Windenergie

Bisher gilt die Ausschlussregelung, d.h. dass außerhalb von regionalplanerisch festgelegten Vorranggebiete regionalbedeutsame Windkraftanlagen (> 50 m Höhe) ausgeschlossen sind. Die **Teilfortschreibung Plankapitel 5.7.1 Windenergie**⁶⁴ des Regionalplans, rechtsverbindlich seit 22.08.2005 legt **kein** Standort für Windenergieanlagen **innerhalb des Verwaltungsraums der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim** fest.

Durch die Novellierung des Landesplanungsgesetz wird die Ausschlusswirkung der regionalplanerischen Festsetzungen aufgehoben. Durch die Novellierung des Landesplanungsgesetzes ist es der Regionalplanung ab 01.01.2013 nur noch möglich, Vorranggebiete festzulegen. Die Festlegung von regionalplanerischen Ausschlussgebieten ist dann nicht mehr möglich⁶⁵. Außerhalb der Vorranggebiete bleiben Windenergieanlagen gemäß § 35 BauGB demnach zulässig, wenn keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Für Städte und Kommunen ergibt sich daraus die Notwendigkeit bzw. Möglichkeit der planerischen Steuerung von Windenergieanlagen durch die Ausweisung von Konzentrationszonen im Flächennutzungsplan. Die Darstellung von Konzentrationszonen bewirkt gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 eine Ausschlusswirkung für den übrigen Planungsraum („*Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben [...] auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist*“, § 35 Abs. 3 Satz 3) Durch die **Übergangsregelung** gilt, dass Windenergieanlagen im Außenbereich ab dem 01.01.2014 privilegiert zulässig sind, sollten die Gemeinden keine eigene Bau-

⁶⁴ Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald, Teilregionalplan Plankapitel 5.7.1 Windenergie des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald, Mannheim 2005

⁶⁵ Gesetzblatt für Baden-Württemberg, 2012: 285

leitplanung aufgestellt haben. Für den baden-württembergischen Teil der Metropolregion gelten die Übergangsregelungen des neuen Landesplanungsgesetzes nicht. Aufgrund der länderübergreifenden Regionalplanung bleibt die Übergangsregelung so lange in Kraft bis der neue Regionalplan verbindlich ist.

Zum Thema Windenergie ist eine Teilfortschreibung „Windenergie“ zum Flächennutzungsplan im Anschluss an das laufende Flächennutzungsplanverfahren vorgesehen. Auf diese wird verwiesen.

Hinweis: Im Entwurf des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Stand März 2012 werden „Vorranggebiete für die regionalbedeutsame Windenergienutzung“ festgelegt. Im Verwaltungsraum sind keine Vorrangbereiche festgelegt.

„Außerhalb der „Vorranggebiete für die regionalbedeutsame Windenergienutzung“ soll die Steuerung von Windenergieanlagen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgen. Dabei soll in Orientierung an den sonstigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auch auf kommunaler Ebene eine Konzentration von Windenergieanlagen an geeigneten Standorten angestrebt werden. Im Sinne einer nachhaltigen Nutzung der Windenergie sollen die Träger der Flächennutzungsplanung auch interkommunale Lösungen anstreben und die Möglichkeiten des Repowerings prüfen.

(...) Als Suchräume für die kommunale Steuerung der Windenergienutzung kommen aus regionalplanerischer Sicht die übrigen restriktionsfreien Gebiete vorrangig in Betracht.“⁶⁶

Solche restriktionsfreie Gebiete sind nach Karte 6 der Begründung des Regionalplans im Süden von Altlußheim und Reilingen sowie im Norden der Stadt Hockenheim zu finden.

Geothermie

Der Oberrheingraben bietet deutschlandweit besonders gute geologisch-geothermische Voraussetzungen (u. a. hohe Temperatur, Wärmefluss, Struktur im Untergrund). Planungen zur Nutzung der Geothermie liegen bislang nicht vor.

Photovoltaik

Die Errichtung von Solaranlagen auf baulichen Anlagen wird von Seiten der Stadt Hockenheim unterstützt.

Im Jahre 2011 wurde der 1. Hockenheimer Bürgersolarverein „Solardrom“ gegründet, der seinen Ursprung in der Lokale-Agenda-Gruppe "Erneuerbare Energien" hatte.

Auch bei den Stadtwerken Hockenheim steht das Thema "Innovative Energien" oben auf der Prioritätenliste. Davon zeugen neben eigenen Elektrofahrzeugen sowie Elektrotankstellen an der Spitzkehre, beim Motorsportmuseum des Hockenheimrings und am Aquadrom auch verschiedene Bürgersolaranlagen auf den Dächern des Aquadroms, der Stadthalle und der Bauhöfe.

Als Gesellschafter der Solar Stadt Hockenheim GmbH & Co KG errichteten die Stadtwerke auf dem Hockenheimring zwei Photovoltaikanlagen auf dem Dach des Motorsportmuseums und auf einem rund 400 Meter langen Carport entlang der Rennstrecke - im Jahr 2010 die größte Aufdachanlage, die weltweit an einer Formel 1-Strecke in Betrieb genommen wurde mit einer Leistung von rund 850 Kilowattpeak.

⁶⁶ Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf Stand: März 2012, P.S. 3.2.4.4 Begr. S. 147

Zusätzlich haben die Stadtwerke im Zusammenhang mit der Errichtung von privaten PV-Anlagen im Jahr 2012 vier Umspannstationen errichtet, um den erzeugten Solarstrom in öffentliche Verteilernetze einzuspeisen. Insgesamt waren bis Ende 2012 in Hockenheim Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von ca. 12 MW peak installiert, wovon ca. 1,5 MW peak auf Anlagen der Stadtwerke entfallen. Der in Hockenheim erzeugte Solarstrom deckt somit inzwischen ca. 8 % des Gesamtverbrauchs.

Auch in den anderen Gemeinden der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft wurden neben privaten Photovoltaikanlagen verschiedene Bürgersolaranlagen und kommunale Photovoltaikanlagen auf Dachflächen errichtet..

D1.6 Wasserflächen, Freiraumplanung und Hochwasserschutz

Das Büro Wald + Corbe entwickelte 2006 ein Konzept zum „Hochwasserschutz und ökologische Umgestaltung am Kraichbach/Mühlkanal“, März/April/Juni 2006, das die Hochwassergefährdung Hockenheims reduzieren soll. Im Rahmen der Untersuchung wurden Optimierungsmöglichkeiten bestehender Rückhalteräume analysiert, mit dem Ergebnis, dass weiterhin Rückstapprobleme für Reilingen bestehen bleiben. Vorgesehen ist daher Schwachstellen am Gewässer zu beseitigen und neue Rückhalteräume zu schaffen. Das Konzept sieht vor im Zentrum von Hockenheim ab dem Bereich „Am Bachrain/Arndstraße“ bis zur Karlsruher Straße den Kraichbach zu renaturieren.

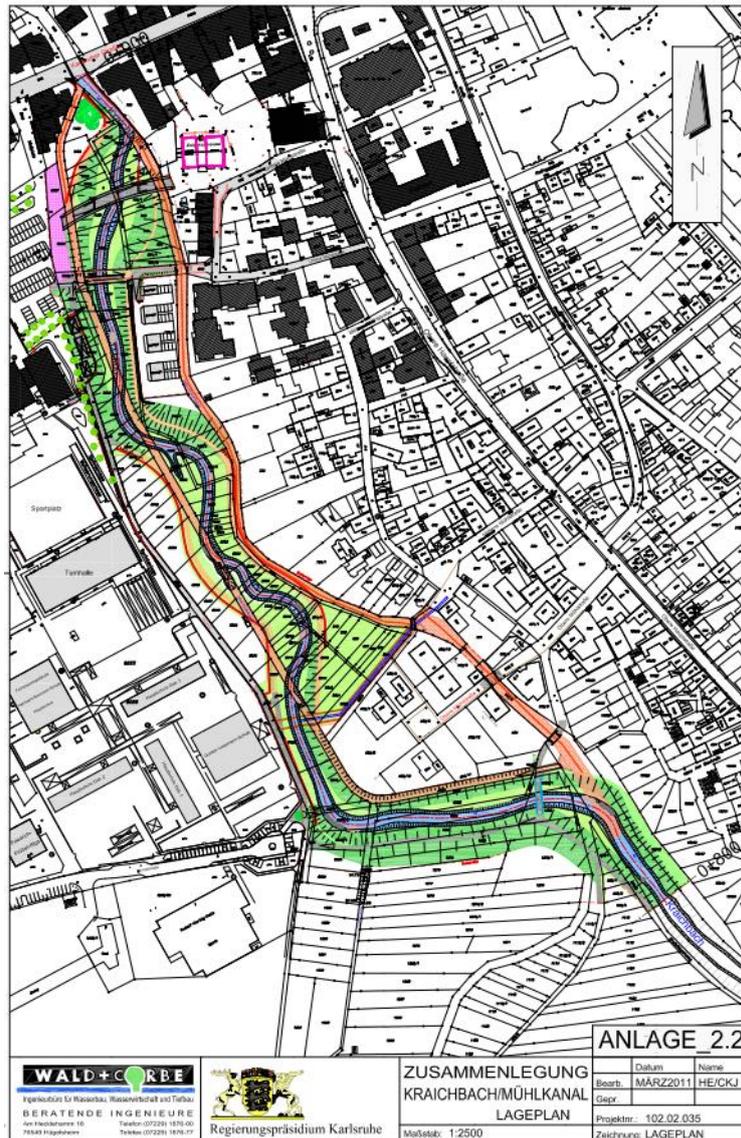


Abb.: Konzept zur Umgestaltung des Büros Wald + Corbe⁶⁷

Hockenheim soll mit einem umgestalteten Kraichbach in den kommenden Jahren einen neuen grünen Mittelpunkt im Herzen der Stadt bekommen. Geplant ist, dass der neue Gewässerverlauf des Kraichbachs weitestgehend zwischen dem heutigen Kraichbach und dem Mühlkanal beziehungsweise teilweise in den alten Gewässerbetten verlaufen wird. Zweck der Maßnahme – für deren Planung und Umsetzung das Regierungspräsidium Karlsruhe zuständig ist – ist es insbesondere, einen ausreichenden Hochwasserschutz für Hockenheim zu gewährleisten. Die Planung wurde 2012 zur Planfeststellung beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis eingereicht. Zur zeitlichen Umsetzung sind noch keine Angaben bekannt.

Das Konzept zur Kraichbachrenaturierung in der bebauten Ortslage von Hockenheim wird in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Auf den Gemarkungen Altlußheim und Neulußheim wird die Sanierung des Rheinhochwasserdammes XXXIV sowie der Hochwasserschutz und die Renaturierung des Kriegbaches entsprechend der genehmigten Planfeststellungen

⁶⁷ Baden-Württemberg Regierungspräsidium Karlsruhe, Hochwasserschutz und ökologische Umgestaltung am Kraichbach / Mühlkanal, Wald + Corbe, März 2011

durchgeführt.⁶⁸ Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Landesbetrieb Gewässer, bearbeitet derzeit die Planung zur Sanierung und Ertüchtigung von insgesamt 17,5 km Rheinhochwasserdeichen entlang des Rheins von Altlußheim bis Ketsch sowie entlang des Kraichbaches bis Hockenheim (RWHD XXXV und XXXVI). Mit dem geplanten Ausbau und der Sanierung der Deichabschnitte wird der Hochwasserschutz bezüglich der Standsicherheit und der Zugänglichkeit (Deichverteidigungswege) sowie die Wiederherstellung des 200-jährlichen Hochwasserschutzes am Rhein deutlich verbessert. Nach derzeitigem Stand ist von einem Abschluss der Planung und Eintritt in das Planfeststellungsverfahren frühestens im Jahr 2015 auszugehen.⁶⁹

Die Flächen südlich von Hockenheim entlang des Kraichbachs und Nachtwaidgraben sowie entlang des alten Kraichbachmäanders und Mühlgraben werden als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (Änderung von Grünfläche in landwirtschaftliche Nutzfläche H.ÄN.28 und R.ÄN.8). Die Flächen werden zwar zumeist als extensives Grünland genutzt, auf eine Darstellung „extensives Grünland“ im Flächennutzungsplan wird jedoch verzichtet, um die landwirtschaftliche Nutzung nicht einzuschränken. Die in diesen Bereichen vorhandene, schützenswerte Vegetation entlang der Gräben ist durch das Bundesnaturschutzgesetz ausreichend unter Schutz gestellt.

Die Darstellung der den westlich gelegenen, den Reilinger See umschließenden Flächen als Grünflächen „Ufer“ (R.ÄN.7) ist unter planerischen Gesichtspunkten erstrebenswert, da die Umrahmung des Sees mit Gehölzen und Verlandungszonen bereits nach § 32 NatSchG geschützt ist und ein Naherholungsgebiet mit Naturlehrpfad besteht. Bislang ist nur ein schmaler Streifen am Westrand des Sees als Grünfläche dargestellt. Die Darstellung entspricht somit dem Bestand und dem langfristigen Schutz der Vegetation. Auf die Darstellung einer Abbaufläche wird verzichtet, da keine Abbautätigkeit mehr stattfindet und auch in Zukunft nicht mehr vorgesehen ist.

Das Gleiche gilt für den Silzsee nördlich von Altlußheim (AI.ÄN.12 und 13).

Die Kiesabbaufläche südlich des Reilinger Sees, die im alten Flächennutzungsplan enthalten war, ist aufgegeben und wird nicht mehr benötigt. Die Fläche wird entsprechend der aktuellen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden die Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt, die bereits 2001 im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen wurden. Flächen, die bereits aufgewertet wurden, werden nicht mehr dargestellt. Um zukünftige Ausgleichsflächen für Bauleitplanverfahren zu ermitteln ist der Landschaftsplan zu Rate zu ziehen. Hier sind Maßnahmen erarbeitet, die der Auswertung von Natur und Landschaft dienen.

⁶⁸ Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5 – Umwelt, Stellungnahme vom 31.08.2009

⁶⁹ Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5 - Landesbetrieb Gewässer, Stellungnahme im Rahmen der erneuten Offenlage

D1.7 Flächen für den Verkehr

Die Stadt Hockenheim hat das Büro R + T, Topp, Skupil, Huber-Erl er beauftragt ihr Verkehrskonzept aus dem Jahre 1990/92 fortzuschreiben. Vorrangiges Ziel des Verkehrskonzeptes ist die Entlastung der innerstädtischen Straßenzüge Karlsruher Straße, Obere und Unterer Hauptstraße. Hierzu werden Maßnahmen zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit und der Fahrbahnbreite sowie zur Verbesserung der Fußgängerführung und des Radverkehrs vorgeschlagen. Eine Hauptmaßnahme stellt die Herstellung einer neuen Brücke als Zu- und Abfahrt zum Messeplatz dar. Die hierfür erforderlichen Flächen werden in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die weiteren Maßnahmen haben keine Auswirkung auf die Darstellung des Flächennutzungsplans.

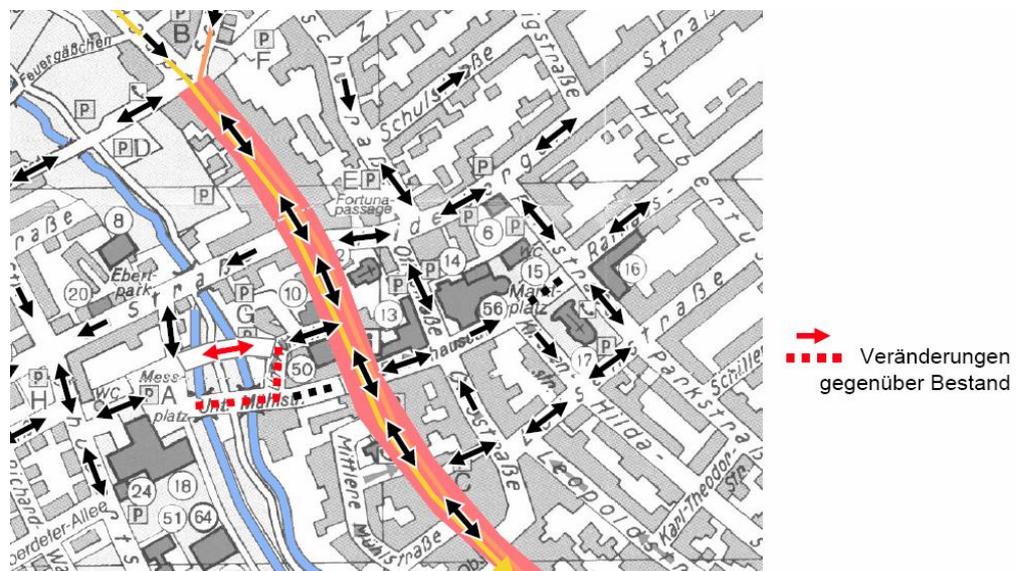


Abb.: R + T, Fortschreibung des Verkehrskonzepts, 1. Stufe mit neue Brücke im Zuge der Bachlaufsanierung

Die benötigte Fläche für den Ausbau der Kreuzung Talhausstraße / L 722 als Kreisverkehr ist in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Auch in Reilingen wurde 1994 eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Die Maßnahmen sind größtenteils bereits umgesetzt. Die noch ausstehenden Maßnahmen haben jedoch keinen Einfluss auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan.⁷⁰

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind vom Gemeindeverwaltungsverband folgende neuen Verkehrsflächen zur Ausweisung vorgesehen:

- neue Brücke über den Kraichbach als Zu- und Abfahrt zum Messeplatz. Hauptmaßnahme zur Entlastung der innerstädtischen Straßenzüge Karlsruher Straße, Obere und Unterer Hauptstraße im Rahmen des Verkehrskonzepts Büro R + T, Topp, Skupil, Huber-Erl er

⁷⁰ WSW & Partner GmbH, Verkehrsuntersuchung Gemeinde Reilingen, Kaiserslautern 1994

- neue Fuß- und Radwegbrücken über den Kraichbach im Rahmen der Renaturierung des Kraichbachs, Konzept von Wald + Corbe

Von Seiten des Gemeinderats Neulußheim wird eine Ortsumgehung Neulußheim gewünscht. Auf die Freihaltetrasse wird im Flächennutzungsplan hingewiesen.

D1.8 Bahnflächen

Hinweis:

Die gewidmeten Bahnanlagen sind gemäß Fachplanungsvorbehalt des § 38 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) der kommunalen Planungshoheit entzogen. Die Bahnanlagen sind daher im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nur nachrichtlich übernommen.

Die Kreuzungsflächen von Betriebsanlagen der Eisenbahn und öffentlichen Verkehrsflächen sind Bahnanlagen. Der Vorrang der Bahnanlagen vor öffentlichen Verkehrsflächen bei der Nutzungsfestsetzung ergibt sich aus § 14 EKrG. Dies gilt auch bei nicht höhengleichen Kreuzungen (Überführungen). Die Darstellung der Kreuzungsbereiche im Flächennutzungsplan wurde entsprechend angepasst.⁷¹

⁷¹ DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Karlsruhe, Liegenschaftsmanagement, Stellungnahme vom 17.08.2009



PLANTEIL

E *Planteil*

E1 ***Ortsteilpläne***

E2 Flächenzusammenstellung

E2.1 Neударstellungen

| HOCKENHEIM | Flächenreserven (rechtswirksamer alter FNP) | | Neударstellungen Fortschreibung FNP 2020 | | absoluter Bedarf |
|----------------------------------|--|-----------------|---|---------------------------------------|---------------------|
| | Hubäcker Süd | 13,23 ha | | | |
| | Innenentwicklung Bereich Walldorferstr/Ringstr | 0,60 ha | | | |
| | Innenentwicklung Bereich Schillerstr/Scheffelstr | 0,60 ha | | | |
| | Innenentwicklung Bereich Schankgärten | 0,70 ha | | | |
| | Σ Wohnflächen | 15,13 ha | | Σ Wohnflächen | 0,00 ha |
| Gemischte Bauflächen | Innenentwicklung Bereich Messplatz | 0,70 ha | | | |
| | Σ Mischflächen | 0,70 ha | | Σ Mischflächen | 0,00 ha |
| Gewerbliche Baufläche | | | H.G.1 | Kiesgrube I | 5,00 ha |
| | Mörscher Weg I (6,9 ha, derzeit nicht verfügbar) | - | H.G.6 | Erweiterung 1. Industriestraße | 1,10 ha |
| | Mörscher Weg II (12,49 ha, derzeit nicht verfügbar) | - | | | |
| | Σ Gewerbeflächen | 0,00 ha | | Σ Gewerbeflächen | 6,10 ha |
| Sonderbauflächen | | | H.S.1 | Regenerative Energien Photovoltaik | 6,98 ha |
| | Σ Sonderbauflächen | | | Σ Sonderbauflächen | 7,0 ha |
| Fl. für Versorgung | | | | | |
| | Σ Versorgung | | | Σ Versorgung | 0,0 ha |
| insg. | Fl. für Wohnen (incl. 50% Misch) | 15,48 ha | Fl. für Wohnen (incl. 50% Misch) | 0,00 ha | 2,46 ha |
| | Fl. für Gewerbe (incl. 50% Misch) | 0,35 ha | Fl. für Gewerbe (incl. 50% Misch) | 6,10 ha | |

| ALTLUSSHEIM | Flächenreserven (rechtswirksamer alter FNP) | | Neudarstellungen Fortschreibung FNP 2025 | | absoluter Bedarf |
|----------------------------------|--|-----------------|---|--|---------------------|
| | Hockenheimer Flur (zum Teil bereits bebaut) | 7,92 ha | | | |
| | Innenentwicklung Bereich Haupt-/Goethestr | 0,43 ha | AL.W.2 | Östlich Hockenheimer Flur (0,82 ha - 0,48 ha Herausnahme) | 0,34 ha |
| | Innenentwicklung Bereich Hockenheimer-/Friedrichstr | 0,63 ha | | | |
| | Innenentwicklung Bereich Friedrich-/Schillerstr. | 0,45 ha | | | |
| | Innenentwicklung Bereich Schiller-/Blautannenstr | 0,78 ha | | | |
| | Σ Wohnflächen | 10,21 ha | | Σ Wohnflächen | 0,34 ha |
| Gemischte Bauflächen | | | | | |
| | Σ Mischflächen | 0,00 ha | | Σ Mischflächen | 0,00 ha |
| Gewerbl. Bauflächen | Westlich der Bahn | 2,05 ha | AL.G.2 | Südlich der Friedenstraße | 1,08 ha |
| | Σ Gewerbeflächen | 2,05 ha | | Σ Gewerbeflächen | 1,08 ha |
| Gemeinb. | | | AL.Gem.1 | Fläche für Dienstleistungen | 1,0 ha |
| | Σ Gemeinbedarf | | | Σ Gemeinbedarf | 1,0 ha |
| Sonderbauflächen/ Grünflächen | | | AL.S.1 | Bestandswohnen und Wochenendhausgebiet "Bärlach" | 24,06 ha |
| | Σ Sonderbauflächen | | | Σ Sonderbauflächen | 24,06 ha |
| insg. | Fl. für Wohnen (incl. 50% Misch) | 10,21 ha | Fl. für Wohnen (incl. 50% Misch) | 0,34 ha | -1,97 ha |
| | Fl. für Gewerbe (incl. 50% Misch) | 2,05 ha | Fl. für Gewerbe (incl. 50% Misch) | 1,08 ha | |

| NEULUSSHEIM | Flächenreserven (rechtswirksamer alter FNP) | | Neudarstellungen Fortschreibung FNP 2025 | | absoluter Bedarf |
|-------------------------|--|----------------|---|---------------------------|---------------------|
| | Westseite Zeppelinstraße | 1,45 ha | NL.W.1 | Erweiterung Birkenallee | 2,57 ha |
| | Nordseite Birkenallee | 1,07 ha | NL.W.2 | Erweiterung Lindenstraße | 1,06 ha |
| | Nordseite Lindenstraße | 0,91 ha | | | |
| | Am alten Bahnhof | 2,57 ha | | | |
| | Innenentwicklung Bereich Tulla-/Wingertstr | 1,19 ha | | | |
| | Innenentwicklung Bereich Kirchen-/Schulstr | 0,27 ha | | | |
| | Σ Wohnflächen | 7,46 ha | | Σ Wohnflächen | 3,63 ha |
| Gemischte Bauflächen | Innenentwicklung Bereich Kirchen-/Schulstr | 0,34 ha | | | |
| | Am alten Bahnhof | 1,92 ha | | | |
| | Σ Mischflächen | 2,26 ha | | Σ Mischflächen | 0,00 ha |
| Gewerbl. Bauflächen | Baulücken im Gewerbepark an der B 36 | 2,50 ha | | | |
| | Σ Gewerbeflächen | 2,50 ha | | Σ Gewerbeflächen | 0,00 ha |
| Sonderbauflächen | | | | | |
| | Σ Sonderbauflächen | 0,00 ha | | Σ Sonderbauflächen | 0,00 ha |
| insg. | Fl. für Wohnen (incl. 50% Misch) | 8,59 ha | Fl. für Wohnen (incl. 50% Misch) | 3,63 ha | 5,56 ha |
| | Fl. für Gewerbe (incl. 50% Misch) | 3,63 ha | Fl. für Gewerbe (incl. 50% Misch) | 0,00 ha | |

| REILINGEN | Flächenreserven (rechtswirksamer alter FNP) | | Neudarstellungen Fortschreibung FNP 2025 | | | absoluter Bedarf | | | |
|---------------------------------|--|-----------------------|---|----------------|--|---------------------|----------------|-------------------------|-----------------|
| Wohnb. -Fl. | Herten | 6,98 ha | | | | | | | |
| | Fröschau/ Wörsch (50%) | 2,95 ha | | | | | | | |
| | Innenentwicklung Bereich Hockenheimer-/Schul-/ Krichenstr. | 0,93 ha | | | | | | | |
| | Σ Wohnflächen | 10,86 ha | | | Σ Wohnflächen | 0,00 ha | | | |
| Gemischte Bauflächen | | Σ Mischflächen | | | Σ Mischflächen | | | | |
| Gewerbl. Bauflächen | | | Σ Gewerbeflächen | 0,00 ha | R.G.4 | Erweiterung Rott | 4,41 ha | Σ Gewerbeflächen | 4,41 ha |
| insg. | Fl. für Wohnen (incl. 50% Misch) | | 10,86 ha | | Fl. für Wohnen (incl. 50% Misch) | | 0,00 ha | | -2,04 ha |
| | Fl. für Gewerbe (incl. 50% Misch) | | 0,00 ha | | Fl. für Gewerbe (incl. 50% Misch) | | 4,41 ha | | |
| Interkom | Flächenreserven (rechtswirksamer alter FNP) | | Neudarstellungen Fortschreibung FNP 2025 | | | | | | |
| Gewerbl. Bauflächen | Interkom Neulußheim / Reilingen | 2 0,0 ha | Interkom. G.2 | Erweiterung | 6,52 ha | | | | |
| | Σ Gewerbeflächen | 20,00 ha | | | Σ Gewerbeflächen | 6,52 ha | | | |

E2.2 Änderung der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Digitalisierung des Flächennutzungsplans wurde der Flächennutzungsplan an bestehende rechtsverbindliche Bebauungspläne angepasst. Soweit diese Bebauungspläne aus dem damaligen Flächennutzungsplan entwickelt wurden und es sich nur um marginale Änderungen handelt z.B. von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche wurde aus Gründen der Planlesbarkeit auf eine Markierung dieser Änderungen im Plan verzichtet. Folgende Bebauungspläne wurden nachgeführt:

Neulußheim

„Alter Ortskern“ M in W und W in M
Vierzehnte Gewann → keine Änderungen
Senioren-Zentrum M in W
Plastyweg/Bahnhofstraße M in W (s.u.)
Am alten Bahnhof M in W (s.u.)
Gemeindezentrum Neulußheim → keine Änderungen

Altlußheim

Am Friedhof Grünfläche Friedhof in W (kleinräumig)

Alle weiteren Änderungen (hierunter auch förmliche Änderungen im Parallelverfahren, bei denen der Bebauungsplan bereits rechtsverbindlich ist) sind im Plan markiert und in der folgenden Tabelle mit ihren Umweltauswirkungen erläutert:

| Nr. | Nutzung | | Fläche in ha | Beschreibung | Umweltauswirkungen der Änderungen |
|-----|--|---|-----------------|--------------|--------------------------------------|
| | Darstellung im rechts- wirksamen FNP | Darstellung in der Fort- schreibung | | | |

Hockenheim

| | | | | | |
|--------|----------------------------|----------------------------|------|--|-----------------------------|
| H.ÄN.1 | Landwirtschaftliche Fläche | Wald | 1,88 | Gewann Schafwiesen am Pionier-Wasserübungsplatz: Waldausgleich (ca. 1,36 ha) für H.G.6 Erweiterung I. Industriestraße Waldausgleich (ca. 0,52 ha) für H.G.1 Kiesgrube I, LTG-Erweiterung | positive Umweltauswirkungen |
| H.ÄN.2 | Splitterbebauung | Landwirtschaftliche Fläche | 1,08 | Ehemalige Ziegelei besteht nicht mehr, Bestandsschutz hat sich erledigt, planungsrechtlich Außenbereich. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist vorgesehen. | positive Umweltauswirkungen |
| H.ÄN.3 | Wohnbaufläche | Gemischte Baufläche | 0,57 | Anpassung an den tatsächlich vorhandenen Bestand. Berücksichtigung der Lage an der Hauptverkehrsstraße „Talhausstraße“ und der Umgebungsnutzung Gewerbe. | keine Umweltauswirkungen |
| H.ÄN.4 | Landwirtschaftliche Fläche | Gemischte Baufläche | 1,58 | Anpassung an den tatsächlich vorhandenen Bestand. Berücksichtigung der Lage an der Hauptverkehrsstraße „Talhausstraße“ und der Umgebungsnutzung Gewerbe. | keine Umweltauswirkungen |
| H.ÄN.5 | Industriegebiet | Gewerbliche Baufläche | 1,94 | Im bisher rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan waren einige Bereiche des Ge- | positive Umweltauswirkungen |

| Nr. | Nutzung | | Fläche in ha | Beschreibung | Umweltauswirkungen der Änderungen |
|---------|--|---|-----------------|--|---|
| | Darstellung im rechts- wirksamen FNP | Darstellung in der Fort- schreibung | | | |
| | | | | <p>bietet Talhaus als „Industriegebiet“ dargestellt. In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird eine umfassendere Darstellung als „gewerbliche Baufläche“ gewählt, wie es auch gem. BauNVO § 1 Nr. 1 dem Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans entspricht. Es entsteht somit ein größerer Spielraum und es wird eine sachgerechtere Anwendung des Flächennutzungsplans durch die Gemeinde/Stadt ermöglicht.</p> <p>Die Fläche H.ÄN.5 ist eine dieser Flächen, die in „gewerbliche Baufläche“ geändert wurden. Hier bestand bis 2002 ein Süba Baumarkt. Auf der Fläche sollte nach dessen Schließung kein weiterer großflächiger Einzelhandel mehr entstehen. Daher wurde von der Stadt ein Bebauungsplan mit gewerblicher Nutzung und mit Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel aufgestellt.</p> | |
| H.ÄN.6 | Grünfläche | Gewerbliche Baufläche | 1,42 | Rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Darstellung entspricht dem tatsächlich vorhandenen Bestand. | keine Umweltauswirkungen |
| H.ÄN.7 | Umspannwerk | Gewerbliche Baufläche | 0,24 | Anpassung an den tatsächlich vorhandenen Bestand. Darstellung im „alten“ FNP nicht parzellenscharf. | keine Umweltauswirkungen |
| H.ÄN.8 | Versorgungseinrichtung | Gewerbliche Baufläche | 2,55 | Die im Flächennutzungsplan 1984/2001 enthaltene Erweiterungsflächen der Kläranlage nach Osten werden reduziert, da aufgrund der prognostizierten fast stagnierenden Bevölkerungsentwicklung und gemäß Gutachten keine bauliche Erweiterung der Kläranlage in dem damals noch vorgesehenen Umfang notwendig werden. Die Erweiterungsflächen werden von Versorgungsfläche in gewerbliche Fläche geändert. | Durch die Änderung von "Versorgungsfläche Kläranlage" in "gewerbliche Baufläche" werden keine Umweltauswirkungen vorausgesehen. |
| H.ÄN.9 | Gewerbliche Baufläche | Sonderbaufläche | 2,40 | Rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Nachvollzug der Planung. Darstellung entspricht dem vorhandenen Bestand (OBI-Baumarkt). | keine Umweltauswirkungen |
| H.ÄN.10 | Gemischte Baufläche | Grünfläche | 6,54 | Anpassung an den tatsächlich vorhandenen Bestand, entspricht Zielsetzung der FNP-Fortschreibung. | positive Umweltauswirkungen |
| H.ÄN.11 | Grünfläche | Naturdenkmal | 0,10 | Ebertpark mit Naturdenkmal (Ulme) vor dem Altenheim | positive Umweltauswirkungen |
| H.ÄN.12 | Gemischte Baufläche | Wohnbaufläche | 2,38 | Anpassung an den tatsächlich vorhandenen Bestand, Bebauungsplan vorhanden | keine Umweltauswirkungen |
| H.ÄN.13 | Gemeinbedarf | Gemischte Baufläche | 0,80 | Der Messplatz fungiert derzeit als Parkplatz für die Innenstadt. Es findet keine Gemeinbedarfsnutzung mehr darauf statt. Zukünftig soll der zentral gelegene Bereich einer neuen innenstadtadäquaten Nutzung (Wohnen und Dienstleistungen) zugeführt werden (s. Wettbewerb). und somit das Stadtzentrum funktional und gestalterisch aufgewertet werden. Eine Darstellung als gemischte Baufläche entspricht somit der städtebaulichen Zielvorstellung. | mögliche nachteilige Umweltauswirkungen |
| H.ÄN.14 | Grünfläche | Verkehrsfläche | 0,92 | Anpassung an Bestand | keine Umweltauswirkungen |

| Nr. | Nutzung | | Fläche in ha | Beschreibung | Umweltauswirkungen der Änderungen |
|---------|--|---|-----------------|--|---|
| | Darstellung im rechts- wirksamen FNP | Darstellung in der Fort- schreibung | | | |
| H.ÄN.15 | Grünfläche | Gemeinbe- darfsfläche Freibad | 5,26 | Darstellung gemäß tatsächlichem Bestand und gemäß BauNVO. | keine Umweltauswirkungen |
| H.ÄN.16 | Grünfläche | Gemischte Baufläche | 0,30 | Anpassung an Bestand (Tankstelle), Be- bauungsplan vorhanden | keine Umweltauswirkungen |
| H.ÄN.17 | Wohnbaufläche | Gemeinbe- darfsfläche Kindergarten | 0,35 | Anpassung an den tatsächlich vorhande- nen Bestand sowie geplanter Erweiterung, Sicherung des Standortes für die Zukunft. | keine Umweltauswirkungen |
| H.ÄN.18 | Wohnbaufläche | Grünfläche | 0,15 | Anpassung an die Umgebungsnutzung, Forsthaus im Wald, Bestandteil des Wald- streifens entlang der Waldstraße. | positive Umweltauswirkun- gen |
| H.ÄN.19 | Wald | Sonderbauflä- che Motodrom | 99,00 | Nachvollzug der immissionsschutzrecht- lich genehmigten und bereits umgesetzten Nutzung, Darstellung gemäß BauNVO; erweitert um die Waldfläche zwischen Tri- bünen und Autobahn für künftige „renn- sportaffine“ Nutzungen | keine Umweltauswirkungen |
| H.ÄN.20 | Sonderbaufläche | Verkehrsfläche | 2,78 | Raststätte West, Autobahnparkplatz, Dar- stellung gemäß BauNVO, Anpassung an den tatsächlich vorhandenen Bestand. | keine Umweltauswirkungen |
| H.ÄN.21 | Sonderbaufläche | Verkehrsfläche | 3,95 | Autobahnparkplatz, Darstellung gemäß BauNVO, Anpassung an den tatsächlich vorhandenen Bestand. | keine Umweltauswirkungen |
| H.ÄN.22 | - | Wald | 15,5 | Gemarkungstausch mit Schwetzingen | keine Umweltauswirkungen |
| H.ÄN.23 | Wald | - | 15,5 | Gemarkungstausch mit Schwetzingen | keine Umweltauswirkungen |
| H.ÄN.24 | Landwirtschaftli- che Fläche | Wald | 4,48 | Gewinn Horststücker: Waldausgleich für Industriegebiet Kiesgrube I Aufforstungs- flächen ca. 4,48 ha (angrenzend an Hori - Aufforstungsflächen) | Positive Umweltauswirkun- gen |
| H.ÄN.25 | Gewerbliche Fläche, Streifen Grünfläche ZB „Schutzgrün“ | Landwirtschaftli- che Fläche | 3,2 | Herausnahme der gewerblichen Potential- fläche. Teil von Mörscher Weg I und des Schutzgrünstreifens zur Mischbaufläche hin, Darstellung entsprechend Bebau- ungsplan Gewerbegebiet Mörscher Weg I von 1995 als landwirtschaftliche Fläche. | Positive Umweltauswirkun- gen |
| H.ÄN.26 | Grünfläche | Wohnbaufläche | 0,55 | Innenentwicklungspotentialfläche Schack- gärten | mögliche nachteilige Um- weltauswirkungen |
| H.ÄN.27 | Grünfläche | Gemeinbe- darfsfläche Kindergarten | 0,45 | Neubau des Heinrich Bossert Kindergar- tens entspricht dem Bedarf nach Angebot für Kindergartenplätze der Stadt Hocken- heim. Der Bebauungsplan der Innenent- wicklung nach § 13 a BauGB „Beim Kreuz 4. Änderung“ befindet sich im Verfahren. Die Flächennutzungsplandarstellung wird entsprechend angepasst. | mögliche nachteilige Um- weltauswirkungen, kein Ausgleichsbedarf da Verfah- ren nach § 13 a BauGB. |
| H.ÄN.28 | Grünfläche „Schutzgrün“ | Landwirtschaftli- che Fläche | 37,58 | Die Fläche entlang des Mühlgrabens und des Nachtwaidgrabens werden seit je her landwirtschaftlich genutzt. Zum Teil wer- den die Flächen als extensives Grünland als besondere Bewirtschaftungsform be- trieben. Der Schutz der bestehenden Ge- hölzstrukturen bleibt weiterhin gewährleis- tet. Die Änderung der Nutzung entspricht der ausgeübten und auch zukünftig beste- henden Nutzung. | keine Umweltauswirkungen |
| H.ÄN.29 | Gemische Bau- fläche | Sonderbauflä- che Einzelhan- del Nahversor- gung | 1,32 ha | Sondergebiet Lußheimer Straße (für die Nahversorgung). Für die Fläche besteht ein Bebauungsplan, siehe hierzu auch Kap. D1.3.1 Einzelhandel unter Fläche H.BS.3. | Keine Umweltauswirkungen |

| Nr. | Nutzung | | Fläche in ha | Beschreibung | Umweltauswirkungen der Änderungen |
|---------|--|---|-----------------|---|--------------------------------------|
| | Darstellung im rechts- wirksamen FNP | Darstellung in der Fort- schreibung | | | |
| H.ÄN.30 | Wohnbaufläche | landwirtschaftliche Baufläche | 1,15 ha | Herausnahme einer Teilfläche der Wohnbaufläche „Hubäcker Süd“ zum Flächenausgleich innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft. Fläche liegt zum Teil in gesetzlich vorgegebenen Waldabstand. | Positive Umweltauswirkungen |
| H.ÄN.31 | Gewerbliche Baufläche | Wald | 5,94 ha | Herausnahme einer Teilfläche gewerblichen Baufläche aufgrund Hochwasserschutz und Belange des Naturschutzes und der Forstwirtschaft. Ein Bebauungsplan wird parallel aufgestellt. | Positive Umweltauswirkungen |
| H.ÄN.32 | Landwirtschaftliche Fläche/ Wald | Wald / Landwirtschaftliche Fläche | 5,42 ha | Anpassung der Wald- und landwirtschaftlichen Darstellung an Bestand. | Keine Umweltauswirkungen |

Altlußheim

| | | | | | |
|----------|---|----------------------------|-------|---|---|
| AL.ÄN.1 | Abbaufläche Sand / Kies | Landwirtschaftliche Fläche | 17,50 | Rekultivierung abgeschlossen, Landwirtschaftliche Nutzung wird gesichert. | positive Umweltauswirkungen |
| AL.ÄN.2 | Grünfläche / Landwirtschaftliche Fläche | Grünfläche | 0,75 | Abgrenzung zwischen den Nutzungen konkretisiert. Darstellung im „alten“ FNP nicht parzellenscharf. | keine Umweltauswirkungen |
| AL.ÄN.3 | Versorgungseinrichtung | Gewerbliche Baufläche | 0,62 | Die durch den Versorgungsfläche „Recyclinghof“ gesicherte Fläche kann auch in einer gewerblichen Baufläche liegen. Die Änderung der Darstellung ermöglicht eine breitere Nutzungspalette für die Zukunft. | keine Umweltauswirkungen |
| AL.ÄN.4 | Kleingärten | Wohnbaufläche | 0,78 | Die rückwärtigen Hausgärten, zwischen den entlang der Erschließungsstraßen angesiedelten Wohnhäusern, sind im „alten“ FNP als Kleingärten dargestellt. Die Nutzung stimmt nicht mit dem Bestand als auch mit der Zielsetzung diese Flächen als Innenentwicklungsflächen zu entwickeln überein. Durch die Innenentwicklung, werden Flächen im Außenbereich eingespart und die Örtliche Infrastruktur gestärkt. | mögliche nachteilige Umweltauswirkungen |
| AL.ÄN.5 | Kleingärten | Wohnbaufläche | 0,45 | | |
| AL.ÄN.6 | Kleingärten | Wohnbaufläche | 0,63 | | |
| AL.ÄN.7 | Kleingärten | Wohnbaufläche | 0,43 | | |
| AL.ÄN.8 | Grünfläche | Gemeinbedarfsfläche | 3,11 | Nachvollzug des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Rheinfrankenhalle“. Die in der Grünfläche zulässigen Nutzungen wurden durch den BP konkretisiert. | keine Umweltauswirkungen |
| AL.ÄN.9 | Friedhof | Landwirtschaftliche Fläche | 3,55 | Die Fläche, die ursprünglich für eine Friedhoferweiterung vorgesehen war, wird nicht mehr benötigt, daher kann die Fläche wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Dies entspricht der tatsächlich ausgeübten Nutzung. | positive Umweltauswirkungen |
| AL.ÄN.10 | Grünfläche Spiel | Grünfläche Kleingarten | 1,56 | Die Nutzungsänderung entspricht dem tatsächlichen Bestand. Diese Nutzung entspricht auch der Zielsetzung der FNP-Fortschreibung und soll gesichert werden. | keine Umweltauswirkungen |
| AL.ÄN.12 | Abbaufläche Sand / Kies | Grünfläche „Ufer“ | 10,58 | Die Teilfläche des Flst. Nr. 5184 war im bisherigen FNP als „Abbaufläche Sand + Kies“, mit dem Zusatz „nach Abbau Rekultivierung“ dargestellt. Der Streifen um den Silzsee wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufer“ dargestellt, um der bestehenden Ufervegetation Rechnung zu tragen. | positive Umweltauswirkungen |

| Nr. | Nutzung | | Fläche in ha | Beschreibung | Umweltauswirkungen der Änderungen |
|----------|--|---|-----------------|---|---|
| | Darstellung im rechts- wirksamen FNP | Darstellung in der Fort- schreibung | | | |
| AL.ÄN.13 | Landwirtschaftliche Fläche | Grünfläche "Ufer" | 8,24 | Der Streifen um den Silzsee herum wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufer“ dargestellt, um der bestehenden Ufervegetation Rechnung zu tragen. | positive Umweltauswirkungen |
| AL.ÄN.14 | Sonderbaufläche „Hotel“ | Gemischte Baufläche | 1,32 | Die Änderung der baulichen Nutzung entspricht dem tatsächlichen Bestand. Diese Nutzung entspricht auch der Zielsetzung der FNP-Fortschreibung und soll gesichert werden. | keine Umweltauswirkungen |
| AL.ÄN.16 | Gewerbliche Baufläche | Sonderbaufläche | 0,52 | Bestehender Markt hat Erweiterungsabsichten (siehe hierzu Kap. EZH in der Begründung.) | keine Umweltauswirkungen |
| AL.ÄN.17 | Sonderbaufläche Bund / Wald | Wald | 47,23 | Das ehemalige Munitionsdepot wird nicht mehr benötigt. Mittlerweile wurden die Munitionslagerhäuser – bis auf wenige Bunker, die für den Staatsforstbetrieb erhalten bleiben – beseitigt. Die Renaturierung des Areals erfolgt durch den Bund. | positive Umweltauswirkungen |
| AL.ÄN.18 | Landwirtschaftliche Fläche | Wohnbaufläche | 0,41 ha | Bebauungsplan „Hockheimer Flur I“ ist seit 2009 rechtsverbindlich und umfasst auch diese Fläche zur Arrondierung des Neubaugebiets zugunsten einer beidseitigen Erschließung. Dieser Teilbereich östlich der Friedrichstraße ist im bisherigen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung im Parallelverfahren ist daher notwendig und erfolgt im Rahmen der vorliegenden 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. | Im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet. |
| AL.ÄN.19 | Wohnbaufläche | Grünfläche | 0,75 | Herausnahme von Teilflächen aus Baugebieten „Hockheimer Flur I und II“, die zur Entwässerung benötigt werden und nicht der Wohnbebauung zur Verfügung stehen. | Im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet. |

Neulußheim

| | | | | | |
|---------|--------------------------|--|------|--|--|
| NL.ÄN.1 | Fläche nicht definiert | Fläche für die Landwirtschaft, Einschrieb Bestand | 3,87 | Die 1995 erteilte Baugenehmigung des bestehenden Baustoffzentrums an der Kreuzung der Bundesstraßen B 36 und B 39 wurde wieder zurückgenommen, da das Vorhaben im Außenbereich nicht zulässig ist. Der Betrieb kann lediglich im Rahmen des Bestandsschutzes fortgeführt werden. Die Fläche wird daher als landwirtschaftliche Fläche mit dem Eintrag „Bestand“ dargestellt. Bisher war die Fläche im Flächennutzungsplan 1985/2001 nicht definiert. | Durch den Bestandschutz der derzeitigen Nutzung sind in nächster Zukunft keine Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Aufgabe des Betriebs wird sich positiv auswirken. |
| NL.ÄN.2 | Gemischte Baufläche | Wohnbaufläche | 1,05 | Die Änderung der baulichen Nutzung entspricht der umgesetzten Innenentwicklung. Das Firmengelände „Plasty“ wurde als Wohnbaufläche entwickelt. Z. T. Nachvollzug des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Plasty“ und des rechtsverbindlichen BP „Alter Ortskern“. | keine Umweltauswirkungen |
| NL.ÄN.3 | Gewerbliche Baufläche | Gemischte Baufläche | 1,27 | Gemischte Baufläche für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes und Neubau eines Kindergartens. Darstellung entspricht Bebauungsplan „Am alten Bahn-“ | positive Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Gemeinde, keine Umweltauswirkungen |

| Nr. | Nutzung | | Fläche in ha | Beschreibung | Umweltauswirkungen der Änderungen |
|---------|--|---|-----------------|---|---------------------------------------|
| | Darstellung im rechts- wirksamen FNP | Darstellung in der Fort- schreibung | | | |
| NL.ÄN.4 | Gewerbliche Baufläche | Verkehrsfläche Parkplatz | 0,69 | hof" rechtsverbindlich seit 2006. Die Vor- haben sind bereits realisiert. Bei der Fläche handelt es sich um die Parkierungsfläche am Bahnhofpunkt. Die Änderung der baulichen Nutzung ent- spricht dem tatsächlichen Bestand. Diese Nutzung entspricht auch der Ziel- setzung und soll gesichert werden. | keine Umweltauswirkungen |
| NL.ÄN.6 | Landwirtschaftli- che Fläche | Gemischte Baufläche | 0,60 | Darstellung entspricht Bebauungsplan „Am alten Bahnhof“ rechtsverbindlich seit 2006. Bei Aufstellung des bisher gelten- den Flächennutzungsplans gehörte die Fläche noch nicht zur Gemarkung Neu- lußheim. Dies wurde bereinigt, so dass die Arrondierung des Gebietes „Am alten Bahnhof“ durch den Bebauungsplan voll- zogen werden konnte. Dieser Teilbereich ist im bisherigen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung im Parallelverfahren ist daher notwendig und erfolgt im Rahmen der vor- liegenden 1. Fortschreibung des Flächen- nutzungsplans.. | Auswirkungen siehe Ge- bietsbriefe |

Reilingen

| | | | | | |
|--------|--|--|------|---|--|
| R.ÄN.1 | Grünfläche / La- gerfläche | Landwirtschaft- liche Fläche Aussiedlerhof | 2,74 | Die tatsächlich vorhandene Nutzung „landwirtschaftlicher Aussiedlerhof“ soll gesichert werden. Die Darstellung Grün- fläche und Lagerfläche im „alten“ FNP für die landwirtschaftliche Nutzung Aussied- lerhof wird korrigiert. | keine Umweltauswirkungen |
| R.ÄN.2 | Grünfläche | Landwirtschaft- liche Fläche Gärtnerei | 2,15 | Die tatsächlich vorhandene Nutzung „Gärtnerei“ kann in einer landwirtschaftli- chen Fläche liegen. Die Darstellung Grün- fläche im „alten“ FNP für die Gärtnerei wird korrigiert. | keine Umweltauswirkungen |
| R.ÄN.3 | Wohnbaufläche / Grünfläche | Wohnbaufläche | 0,93 | Die Darstellung entspricht dem Struktur- konzept „Ortskern Reilingen“. Die rückwär- tigen Hausgärten, zwischen den entlang der Erschließungsstraßen angesiedelten Wohnhäusern, sind im „alten“ FNP als Kleingärten dargestellt. Die Nutzung stimmt nicht mit dem Bestand als auch mit der Zielsetzung, diese Flächen als Innen- entwicklungsflächen zu entwickeln, über- ein. Durch die Innenentwicklung, werden Flächen im Außenbereich eingespart und die örtliche Infrastruktur gestärkt. | mögliche nachteilige Um- weltauswirkungen |
| R.ÄN.4 | Gewerbliche Baufläche | Wohnbaufläche | 1,84 | Bei der Darstellungsänderung handelt es sich um den Nachvollzug des BP „Nacht- waid“. Das Wohngebiet ist in der Zwi- schenzeit umgesetzt. Der Bauhof, der im BP als Sonderbaufläche festgesetzt ist, befindet sich südöstlich angrenzend und bleibt als Darstellung im FNP gewerbliche Fläche. | keine Umweltauswirkungen |
| R.ÄN.5 | Grünfläche "ex- tensives Grün- land" | Landwirtschaft- liche Fläche | 4,78 | Die Fläche entlang des Mühlgrabens und des Nachtwaidgrabens werden seit je her landwirtschaftlich genutzt. Zum Teil wer- den die Flächen als extensives Grünland als besondere Bewirtschaftungsform be- trieben. Der Schutz der bestehenden Ge- hölzstrukturen bleibt weiterhin gewährleis- | keine Umweltauswirkungen |

| Nr. | Nutzung | | Fläche in ha | Beschreibung | Umweltauswirkungen der Änderungen |
|---------|--|---|-----------------|---|---|
| | Darstellung im rechts- wirksamen FNP | Darstellung in der Fort- schreibung | | | |
| | | | | tet. Die Änderung der Nutzung entspricht der ausgeübten und auch zukünftig bestehenden Nutzung. | |
| R.ÄN.6 | Abbaufäche Sand / Kies | Landwirtschaft- liche Fläche | 2,78 | Die Abbaufächen um den Reilinger See sind nicht mehr aktiv, sie werden auch in Zukunft nicht mehr benötigt. Auf die Darstellung einer Abbaufäche wird verzichtet. | positive Umweltauswirkungen |
| R.ÄN.7 | Abbaufäche Sand / Kies | Grünfläche "Ufer" | 5,41 | Die Darstellung der den westlich gelegenen, den Reilinger See umschließenden Flächen als Grünflächen ist unter planerischen Gesichtspunkten erstrebenswert, da die Umrahmung des Sees mit Gehölzen und Verlandungszonen bereits nach § 32 NatSchG geschützt ist und ein Naherholungsgebiet mit Naturlehrpfad besteht. Bislang ist nur ein schmaler Streifen am Westrand des Sees als Grünfläche ausgewiesen. Auf die Darstellung einer Abbaufäche wird verzichtet. | positive Umweltauswirkungen |
| R.ÄN.8 | Grünfläche "Schutzgrün" | Landwirtschaft- liche Fläche | 9,62 | Die Fläche entlang des Mühlgrabens und des Nachtwaidgrabens werden seit je her landwirtschaftlich genutzt. Zum Teil werden die Flächen als extensives Grünland als besondere Bewirtschaftungsform betrieben. Der Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen bleibt weiterhin gewährleistet. Die Änderung der Nutzung entspricht der ausgeübten und auch zukünftig bestehenden Nutzung. | keine Umweltauswirkungen |
| R.ÄN.9 | Gemischte Bau- fläche /Wohnbaufläche | Sondergebiet Einzelhandel | | Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ vom November 2007. Der Bereich entlang der Hauptstraße ist als gemischte Baufläche dargestellt. Der Verbrauchermarkt hingegen ist planungsrechtlich als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Dies erfordert im Flächennutzungsplan die Darstellung eines „Sondergebietes Einzelhandel“. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen des Einzelhandels gutachterlich untersucht und die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Regierungspräsidium abgestimmt. Der Verbrauchermarkt wurde mittlerweile errichtet. | Umweltauswirkungen im Rahmen der Bebauungsplanebene abgearbeitet. |
| R.ÄN.11 | Wald mit Symbol Festplatz | Sonderbaufläche ZB Wald- festplatz | 0,23 | Ehemals Grillplatz mit Grillhütte, Bebauungsplan „Reilinger Waldfestplatz“ für „Bürgerbegegnung und Veranstaltungstätte“ für öff. und priv. Feste wurde aufgestellt. Mit Raumordnungsbehörde abgestimmt. | Umweltauswirkungen im Rahmen der Bebauungsplanebene abgearbeitet. |
| R.ÄN.12 | Wohnbaufläche | landwirtschaft- liche Fläche | 1,58 | Herausnahme einer Teilfläche des Gebietes Fröschau/Wörth, da Verfügbarkeit als Bauland im Zeithorizont der Flächennutzungsplanfortschreibung nicht absehbar. | Positive Umweltauswirkungen |



ANHANG

F1 Statistik

F1.1 Bevölkerungsdichte⁷²

Hockenheim Stadt

| Jahr | Gemeindegebiet in ha | Bevölkerung insgesamt | Bevölkerungsdichte | |
|------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|------------|
| | | | Einwohner/km ² | Landeswert |
| 1997 | 3.485 | 19.547 | 561 | 291 |
| 1998 | 3.485 | 19.894 | 571 | 292 |
| 1999 | 3.485 | 20.009 | 574 | 293 |
| 2000 | 3.484 | 20.155 | 578 | 294 |
| 2001 | 3.484 | 20.320 | 583 | 297 |
| 2002 | 3.484 | 20.483 | 588 | 298 |
| 2003 | 3.484 | 20.547 | 590 | 299 |
| 2004 | 3.484 | 20.671 | 593 | 300 |
| 2005 | 3.484 | 20.787 | 597 | 300 |
| 2006 | 3.484 | 20.824 | 598 | 300 |
| 2007 | 3.484 | 21.031 | 604 | 301 |
| 2008 | 3.484 | ... | ... | ... |

Altlußheim

| Jahr | Gemeindegebiet in ha | Bevölkerung insgesamt | Bevölkerungsdichte | |
|------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|------------|
| | | | Einwohner/km ² | Landeswert |
| 1997 | 1.596 | 5.195 | 326 | 291 |
| 1998 | 1.596 | 5.175 | 324 | 292 |
| 1999 | 1.596 | 5.139 | 322 | 293 |
| 2000 | 1.596 | 5.092 | 319 | 294 |
| 2001 | 1.596 | 5.126 | 321 | 297 |
| 2002 | 1.596 | 5.194 | 325 | 298 |
| 2003 | 1.596 | 5.241 | 328 | 299 |
| 2004 | 1.596 | 5.291 | 331 | 300 |
| 2005 | 1.596 | 5.317 | 333 | 300 |
| 2006 | 1.596 | 5.343 | 335 | 300 |
| 2007 | 1.596 | 5.296 | 332 | 301 |
| 2008 | 1.596 | ... | ... | ... |

⁷² Struktur- und Regionaldatenbank Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Landesinformationssystem (LIS), 2007, Gemeindegebiet, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte seit 1997 (jährlich), Stichworte: Fläche, Bevölkerung/ Bevölkerung/ Bevölkerungsdichte, Stand: Mai 2009.

Neulußheim

| Jahr | Gemeindegebiet in ha | Bevölkerung insgesamt | Bevölkerungsdichte | |
|------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|------------|
| | | | Einwohner/km ² | Landeswert |
| 1997 | 339 | 5.711 | 1.685 | 291 |
| 1998 | 339 | 5.938 | 1.752 | 292 |
| 1999 | 339 | 6.085 | 1.795 | 293 |
| 2000 | 339 | 6.291 | 1.858 | 294 |
| 2001 | 339 | 6.367 | 1.881 | 297 |
| 2002 | 339 | 6.430 | 1.900 | 298 |
| 2003 | 339 | 6.459 | 1.908 | 299 |
| 2004 | 339 | 6.524 | 1.927 | 300 |
| 2005 | 339 | 6.542 | 1.933 | 300 |
| 2006 | 339 | 6.591 | 1.947 | 300 |
| 2007 | 339 | 6.675 | 1.972 | 301 |
| 2008 | 339 | ... | ... | ... |

Reilingen

| Jahr | Gemeindegebiet in ha | Bevölkerung insgesamt | Bevölkerungsdichte | |
|------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|------------|
| | | | Einwohner/km ² | Landeswert |
| 1997 | 1.636 | 6.929 | 424 | 291 |
| 1998 | 1.636 | 6.910 | 422 | 292 |
| 1999 | 1.636 | 6.924 | 423 | 293 |
| 2000 | 1.635 | 6.912 | 423 | 294 |
| 2001 | 1.635 | 6.958 | 426 | 297 |
| 2002 | 1.635 | 7.011 | 429 | 298 |
| 2003 | 1.635 | 7.016 | 429 | 299 |
| 2004 | 1.635 | 7.026 | 430 | 300 |
| 2005 | 1.635 | 7.103 | 434 | 300 |
| 2006 | 1.635 | 7.106 | 435 | 300 |
| 2007 | 1.635 | 7.068 | 432 | 301 |
| 2008 | 1.635 | ... | ... | ... |

F1.2 Bevölkerungsstruktur / Sozialstruktur

F1.2.1 Einwohnerentwicklung⁷³

Hockenheim

| Jahr | EW | Wanderbewegungen | | | natürliche Bevölkerungsbewegung | | |
|------|-----------|------------------|-------|-------|---------------------------------|-------------|-------|
| | Insgesamt | zu | fort | Saldo | Geburten | Sterbefälle | Saldo |
| 1977 | 16517 | 883 | 1 097 | -214 | 140 | 164 | -24 |
| 1978 | 16198 | 838 | 1 147 | -309 | 156 | 166 | -10 |
| 1979 | 15989 | 781 | 985 | -204 | 157 | 162 | -5 |
| 1980 | 15997 | 871 | 856 | 15 | 155 | 162 | -7 |
| 1981 | 16001 | 920 | 900 | 20 | 163 | 179 | -16 |
| 1982 | 16041 | 844 | 844 | - | 177 | 137 | 40 |
| 1983 | 16069 | 848 | 839 | 9 | 159 | 140 | 19 |
| 1984 | 15936 | 692 | 844 | -152 | 152 | 133 | 19 |
| 1985 | 15850 | 789 | 875 | -86 | 140 | 140 | 0 |
| 1986 | 15893 | 821 | 798 | 23 | 171 | 151 | 20 |
| 1987 | 16112 | | | | | | |
| 1987 | 16133 | 921 | 776 | 145 | 170 | 176 | -6 |
| 1988 | 16423 | 1 059 | 747 | 312 | 165 | 187 | -22 |
| 1989 | 16730 | 1 063 | 782 | 281 | 199 | 173 | 26 |
| 1990 | 17015 | 1 145 | 897 | 248 | 208 | 171 | 37 |
| 1991 | 17428 | 1 269 | 847 | 422 | 162 | 171 | -9 |
| 1992 | 17956 | 1 603 | 1 068 | 535 | 169 | 176 | -7 |
| 1993 | 18398 | 1 675 | 1 238 | 437 | 187 | 182 | 5 |
| 1994 | 18476 | 1 565 | 1 486 | 79 | 180 | 181 | -1 |
| 1995 | 18774 | 1 419 | 1 147 | 272 | 208 | 182 | 26 |
| 1996 | 19235 | 1 532 | 1 101 | 431 | 223 | 193 | 30 |
| 1997 | 19547 | 1 602 | 1 278 | 324 | 197 | 209 | -12 |
| 1998 | 19894 | 1 691 | 1 409 | 282 | 246 | 181 | 65 |
| 1999 | 20009 | 1 541 | 1 395 | 146 | 176 | 207 | -31 |
| 2000 | 20155 | 1 342 | 1 219 | 123 | 215 | 192 | 23 |
| 2001 | 20320 | 1 327 | 1 169 | 158 | 170 | 163 | 7 |
| 2002 | 20483 | 1 219 | 1 087 | 132 | 209 | 178 | 31 |
| 2003 | 20547 | 1 233 | 1 132 | 101 | 170 | 206 | -36 |
| 2004 | 20671 | 1 234 | 1 073 | 161 | 168 | 205 | -37 |
| 2005 | 20787 | 1 138 | 1 006 | 132 | 185 | 201 | -16 |
| 2006 | ... | 1 116 | 1 055 | 61 | 180 | 204 | -24 |

Bei der Betrachtung der Einwohnerentwicklung der Stadt Hockenheim ist seit 1986 ein teils erhebliches positives Wanderungssaldo zu erkennen. Die natürliche Bevölkerungsbewegung weist im Schnitt über die Jahre hinweg einen leicht positiven Saldo auf.

⁷³ Struktur- und Regionaldatenbank Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Landesinformationssystem (LIS), 2007 Stichworte: Fläche, Bevölkerung/ Bevölkerung/ Bevölkerungsstand seit 1977

Altlußheim

| Jahr | EW | Wanderbewegungen | | | natürliche Bevölkerungsbewegung | | |
|------|-----------|------------------|------|-------|---------------------------------|-------------|-------|
| | Insgesamt | zu | fort | Saldo | Geburten | Sterbefälle | Saldo |
| 1977 | 5134 | 271 | 325 | -54 | 45 | 47 | -2 |
| 1978 | 5164 | 295 | 257 | 38 | 48 | 56 | -8 |
| 1979 | 5134 | 296 | 324 | -28 | 39 | 41 | -2 |
| 1980 | 5162 | 320 | 291 | 29 | 53 | 54 | -1 |
| 1981 | 5194 | 310 | 279 | 31 | 51 | 50 | 1 |
| 1982 | 5086 | 210 | 321 | -111 | 54 | 51 | 3 |
| 1983 | 5080 | 247 | 241 | 6 | 46 | 58 | -12 |
| 1984 | 5079 | 275 | 278 | -3 | 46 | 44 | 2 |
| 1985 | 5045 | 243 | 275 | -32 | 44 | 46 | -2 |
| 1986 | 5049 | 262 | 253 | 9 | 43 | 48 | -5 |
| 1987 | 4961 | | | | | | |
| 1987 | 4962 | 225 | 250 | -25 | 47 | 42 | 5 |
| 1988 | 5029 | 295 | 235 | 60 | 61 | 54 | 7 |
| 1989 | 5181 | 471 | 321 | 150 | 52 | 50 | 2 |
| 1990 | 5300 | 465 | 350 | 115 | 58 | 54 | 4 |
| 1991 | 5297 | 334 | 347 | -13 | 73 | 63 | 10 |
| 1992 | 5328 | 394 | 376 | 18 | 76 | 63 | 13 |
| 1993 | 5332 | 428 | 431 | -3 | 62 | 55 | 7 |
| 1994 | 5280 | 395 | 465 | -70 | 69 | 51 | 18 |
| 1995 | 5346 | 394 | 316 | 78 | 50 | 62 | -12 |
| 1996 | 5199 | 298 | 448 | -150 | 61 | 58 | 3 |
| 1997 | 5195 | 370 | 387 | -17 | 57 | 44 | 13 |
| 1998 | 5175 | 331 | 364 | -33 | 56 | 43 | 13 |
| 1999 | 5139 | 301 | 326 | -25 | 37 | 48 | -11 |
| 2000 | 5092 | 339 | 379 | -40 | 47 | 54 | -7 |
| 2001 | 5126 | 370 | 339 | 31 | 42 | 39 | 3 |
| 2002 | 5194 | 363 | 297 | 66 | 49 | 47 | 2 |
| 2003 | 5241 | 353 | 303 | 50 | 45 | 48 | -3 |
| 2004 | 5291 | 367 | 301 | 66 | 34 | 50 | -16 |
| 2005 | 5317 | 372 | 340 | 32 | 37 | 42 | -5 |
| 2006 | ... | 358 | 346 | 12 | 46 | 32 | 14 |

Die Einwohnerentwicklung in Altlußheim dokumentiert, dass bis 2000 in der Gemeinde die Fortzüge überwogen haben. Einige Jahre mit deutlich positivem Wanderungssaldo, d.h. einem größeren Zuzug wie Fortzug, waren 1988, 1989 und 1990, auf das Ereignis des Mauerfalls zurückzuführen, sowie das Jahr 1995. Seit 2001 ist der negative Trend durch ein positives Wanderungssaldo ersetzt.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung weist über die Jahre im Schnitt eine positive Bilanz auf.

Neulußheim

| Jahr | EW | Wanderbewegungen | | | natürliche Bevölkerungsbewegung | | |
|------|-----------|------------------|------|-------|---------------------------------|-------------|-------|
| | Insgesamt | zu | fort | Saldo | Geburten | Sterbefälle | Saldo |
| 1977 | 5140 | 446 | 369 | 77 | 41 | 45 | -4 |
| 1978 | 5089 | 324 | 365 | -41 | 52 | 62 | -10 |
| 1979 | 5140 | 370 | 315 | 55 | 44 | 48 | -4 |
| 1980 | 5172 | 386 | 328 | 58 | 37 | 63 | -26 |
| 1981 | 5247 | 425 | 353 | 72 | 52 | 49 | 3 |
| 1982 | 5311 | 395 | 339 | 56 | 57 | 49 | 8 |
| 1983 | 5340 | 340 | 312 | 28 | 61 | 60 | 1 |
| 1984 | 5350 | 346 | 318 | 28 | 35 | 53 | -18 |
| 1985 | 5335 | 318 | 327 | -9 | 42 | 48 | -6 |
| 1986 | 5340 | 307 | 309 | -2 | 55 | 48 | 7 |
| 1987 | 5043 | | | | | | |
| 1987 | 5101 | 325 | 299 | 26 | 55 | 57 | -2 |
| 1988 | 5124 | 338 | 313 | 25 | 47 | 49 | -2 |
| 1989 | 5222 | 337 | 245 | 92 | 58 | 52 | 6 |
| 1990 | 5266 | 332 | 293 | 39 | 53 | 48 | 5 |
| 1991 | 5314 | 362 | 305 | 57 | 44 | 53 | -9 |
| 1992 | 5411 | 426 | 340 | 86 | 57 | 46 | 11 |
| 1993 | 5424 | 359 | 359 | 0 | 66 | 53 | 13 |
| 1994 | 5506 | 424 | 351 | 73 | 66 | 57 | 9 |
| 1995 | 5518 | 377 | 361 | 16 | 50 | 54 | -4 |
| 1996 | 5543 | 395 | 373 | 22 | 49 | 46 | 3 |
| 1997 | 5711 | 518 | 358 | 160 | 55 | 47 | 8 |
| 1998 | 5938 | 567 | 368 | 199 | 70 | 42 | 28 |
| 1999 | 6085 | 519 | 378 | 141 | 46 | 40 | 6 |
| 2000 | 6291 | 630 | 444 | 186 | 69 | 49 | 20 |
| 2001 | 6367 | 466 | 411 | 55 | 60 | 39 | 21 |
| 2002 | 6430 | 450 | 408 | 42 | 65 | 44 | 21 |
| 2003 | 6459 | 474 | 452 | 22 | 62 | 54 | 8 |
| 2004 | 6524 | 505 | 427 | 78 | 50 | 61 | -11 |
| 2005 | 6542 | 528 | 501 | 27 | 46 | 55 | -9 |
| 2006 | ... | 592 | 536 | 56 | 59 | 66 | -7 |

Die Gemeinde Neulußheim hat im Betrachtungszeitraum ein fast ausschließlich positives Wanderungssaldo vorzuweisen. Vor allem in den Jahren 1997, 1998, 1999 und 2000 lag das Wachstum über 100 Einwohnern im Jahr.

Auch bei der Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zeigt sich eine positive Bilanz. Vor allem in den oben genannten Jahren, bei denen ein deutlicher Zuzug zu verzeichnen ist, überwiegen auch deutlich die Geburten gegenüber den Sterbefällen.

Reilingen

| Jahr | EW Insgesamt | Wanderbewegungen | | | natürliche Bevölkerungsbewegung | | |
|------|-----------------|------------------|------|-------|------------------------------------|-------------|-------|
| | | zu | fort | Saldo | Geburten | Sterbefälle | Saldo |
| 1977 | 5578 | 464 | 277 | 187 | 49 | 59 | -10 |
| 1978 | 5780 | 506 | 309 | 197 | 53 | 48 | 5 |
| 1979 | 5934 | 458 | 315 | 143 | 66 | 55 | 11 |
| 1980 | 5877 | 331 | 393 | -62 | 57 | 52 | 5 |
| 1981 | 5907 | 348 | 319 | 29 | 68 | 67 | 1 |
| 1982 | 5949 | 347 | 292 | 55 | 45 | 58 | -13 |
| 1983 | 5884 | 262 | 320 | -58 | 62 | 69 | -7 |
| 1984 | 5874 | 277 | 281 | -4 | 53 | 59 | -6 |
| 1985 | 6028 | 463 | 308 | 155 | 55 | 56 | -1 |
| 1986 | 6112 | 369 | 291 | 78 | 62 | 56 | 6 |
| 1987 | 6077 | | | | | | |
| 1987 | 6100 | 313 | 311 | 2 | 62 | 56 | 6 |
| 1988 | 6093 | 245 | 270 | -25 | 63 | 45 | 18 |
| 1989 | 6120 | 308 | 284 | 24 | 65 | 62 | 3 |
| 1990 | 6361 | 509 | 291 | 218 | 65 | 42 | 23 |
| 1991 | 6533 | 637 | 497 | 140 | 77 | 45 | 32 |
| 1992 | 6739 | 606 | 405 | 201 | 65 | 60 | 5 |
| 1993 | 6926 | 642 | 465 | 177 | 74 | 64 | 10 |
| 1994 | 6885 | 537 | 588 | -51 | 70 | 60 | 10 |
| 1995 | 6980 | 533 | 453 | 80 | 67 | 52 | 15 |
| 1996 | 6921 | 466 | 522 | -56 | 67 | 70 | -3 |
| 1997 | 6929 | 420 | 432 | -12 | 88 | 68 | 20 |
| 1998 | 6910 | 431 | 461 | -30 | 66 | 55 | 11 |
| 1999 | 6924 | 411 | 399 | 12 | 66 | 64 | 2 |
| 2000 | 6912 | 439 | 439 | 0 | 52 | 64 | -12 |
| 2001 | 6958 | 483 | 452 | 31 | 70 | 55 | 15 |
| 2002 | 7011 | 487 | 401 | 86 | 51 | 84 | -33 |
| 2003 | 7016 | 457 | 434 | 23 | 57 | 75 | -18 |
| 2004 | 7026 | 493 | 465 | 28 | 52 | 69 | -17 |
| 2005 | 7103 | 479 | 405 | 74 | 65 | 62 | 3 |
| 2006 | ... | 443 | 415 | 28 | 49 | 74 | -25 |

Auch in der Gemeinde Reilingen ist um 1990 ein deutlicher Zuwachs der Bevölkerung durch Wanderbewegungen verzeichnen, was mit der Tatsache zusammenhängt, dass in Reilingen Übergangswohnheime und Ausweichquartiere für Aussiedler unterhalten wurden.⁷⁴ In den darauf folgenden Jahren (außer 1995) erlebte die Gemeinde ein mehrfaches negatives Wanderungssaldo. 1999 wurde die Entwicklung wieder positiv und ist es bis heute geblieben.

⁷⁴ Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim, Flächennutzungsplan Änderungsplan I Erläuterungsbericht, Mannheim 1998, 2000, S. 8

F1.2.2 Altersstruktur⁷⁵

| | 2005 | 2006 | 2010 | 2015 | 2020 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Stadt Hockenheim | 20787 | 20881 | 21178 | 21371 | 21452 |
| 0 - 20 Jahre | 21,0% | 20,9% | 20,1% | 19,1% | 18,2% |
| 20 - 65 Jahre | 56,2% | 56,3% | 55,7% | 55,0% | 53,1% |
| 65 und älter | 22,8% | 22,8% | 24,2% | 25,9% | 28,7% |
| Altlußheim | 5317 | 5322 | 5310 | 5285 | 5250 |
| 0 - 20 Jahre | 20,7% | 20,3% | 19,2% | 17,8% | 17,1% |
| 20 - 65 Jahre | 54,3% | 54,5% | 54,3% | 53,9% | 52,5% |
| 65 und älter | 25,0% | 25,2% | 26,5% | 28,2% | 30,4% |
| Neulußheim | 6542 | 6588 | 6737 | 6844 | 6901 |
| 0 - 20 Jahre | 21,4% | 21,2% | 20,4% | 19,3% | 18,2% |
| 20 - 65 Jahre | 56,5% | 56,8% | 56,6% | 56,3% | 54,3% |
| 65 und älter | 22,1% | 22,0% | 23,1% | 24,4% | 27,4% |
| Reilingen | 7103 | 7111 | 7129 | 7121 | 7082 |
| 0 - 20 Jahre | 20,9% | 20,7% | 19,5% | 18,1% | 16,8% |
| 20 - 65 Jahre | 55,6% | 55,6% | 54,5% | 53,7% | 51,9% |
| 65 und älter | 23,5% | 23,8% | 26,0% | 28,2% | 31,2% |
| Rhein-Neckar-Kreis | 533993 | 534976 | 536361 | 535495 | 532729 |
| 0 - 20 Jahre | 20,5% | 20,3% | 19,4% | 18,4% | 17,5% |
| 20 - 65 Jahre | 55,3% | 55,3% | 54,8% | 54,1% | 52,5% |
| 65 und älter | 24,2% | 24,4% | 25,8% | 27,6% | 30,1% |
| Region Rhein-Neckar | 1135514 | 1135681 | 1133646 | 1128596 | 1120430 |
| 0 - 20 Jahre | 19,5% | 19,3% | 18,4% | 17,3% | 16,5% |
| 20 - 65 Jahre | 56,9% | 56,9% | 56,6% | 56,0% | 54,4% |
| 65 und älter | 23,7% | 23,8% | 25,1% | 26,7% | 29,1% |
| Land Baden Württemberg | 10735701 | 10750805 | 10765376 | 10753698 | 10709737 |
| 0 - 20 Jahre | 21,3% | 21,0% | 19,8% | 18,5% | 17,5% |
| 20 - 65 Jahre | 55,2% | 55,3% | 55,5% | 55,1% | 53,7% |
| 65 und älter | 23,5% | 23,6% | 24,7% | 26,4% | 28,8% |

Abb.: Bevölkerung 2005 und voraussichtliche Entwicklung bis 2020

Die Altersstruktur einer Gemeinde hängt von der Lage der Gemeinde, ihrer Baupolitik und den politischen Zielsetzungen ab. Anhand der Altersstruktur lassen sich Missstände oder Entwicklungstendenzen aufzeigen und erkennen. Die Altersstruktur des Verwaltungsraums zeigt im Vergleich mit dem Landkreis, der Region und dem Land Baden-Württemberg keine großen Unterschiede auf. Dies liegt daran, dass der Verwaltungsraum ausgeglichene Strukturen aufweist. Es sind sowohl Arbeitsplätze vorhanden oder durch die Ballungszentren Mannheim/Heidelberg und Karlsruhe in Richtung Süden in Nähe erreichbar, als auch genügend Bauplätze verfügbar. Die Lage im wertvollen Naturraum ermöglicht eine hohe Lebensqualität.

Eine gesunde Altersdurchmischung ist für eine lebendige Gemeinde erforderlich. Zumal langfristig auch für den Verwaltungsraum von einer Überalterung und einem Rückgang in der Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden muss. Der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (20 – 65 Jahre) und der Anteil der unter 20-jährigen nimmt stark ab und der Anteil an über 65-jährigen nimmt stetig zu.

⁷⁵ Daten aus: Struktur- und Regionaldatenbank Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Landesinformationssystem (LIS), 2005 Stichworte: Fläche, Bevölkerung/ Bevölkerungsvorausrechnung/ Entwicklung bis 2025 nach Altersgruppen

F1.2.3 Entwicklung des Ausländeranteils⁷⁶

Im Vergleich mit dem Landkreis, der Region und dem Land Baden-Württemberg liegt der Ausländeranteil im Planungsgebiet unter dem Durchschnitt. Das heißt, die zum Teil mit einem hohen Ausländeranteil verbundenen strukturellen Probleme sind im Verwaltungsraum nicht im besonderen Maß anzutreffen.

| 2006 | Stadt Hockenheim | Altlußheim | Neulußheim | Reilingen |
|----------------------|------------------|------------|------------|-----------|
| Ausländeranteil in % | 11,4 % | 8,7 % | 11,5 % | 8,1 % |

| 2006 | Rhein-Neckar-Kreis | Region Stuttgart | Land BW |
|----------------------|--------------------|------------------|---------|
| Ausländeranteil in % | 9,8 % | 13,7 % | 11,8 % |

F1.3 Wohnungsbestand

Wohnungsbestand und Belegungskennziffern

| Jahr | Stadt Hockenheim | | Altlußheim | | Neulußheim | | Reilingen | |
|------|------------------|------|------------|------|------------|------|-----------|------|
| | Wohnungen | E/WE | Wohnungen | E/WE | Wohnungen | E/WE | Wohnungen | E/WE |
| 1996 | 8763 | 2,2 | 2405 | 2,2 | 2477 | 2,2 | 2827 | 2,4 |
| 2006 | 9776 | 2,1 | 2637 | 2,0 | 2971 | 2,2 | 3155 | 2,3 |

| Jahr | Rhein-Neckar-Kreis | | Region Rhein-Neckar | | Land BW | |
|------|--------------------|------|---------------------|------|-----------|------|
| | Wohnungen | E/WE | Wohnungen | E/WE | Wohnungen | E/WE |
| 1996 | 225.651 | 2,3 | 507.538 | 2,2 | 4.477.355 | 2,3 |
| 2006 | 247.393 | 2,2 | 546.275 | 2,1 | 4.909.937 | 2,2 |

Die Anzahl der Wohnungen ist in den letzten 10 Jahren beständig gestiegen, wohingegen fast überall die Wohnungsbelegungsdichte, dem allgemeinen Trend folgend, abnimmt. Die Wohnungsbelegungsdichte in Hockenheim mit 2,1 E/EW und in Neulußheim 2,2 E/WE sind vergleichbar zu den Werten der Region, dem Kreis und dem Land Baden-Württemberg. Eine Sondersituation ist in Reilingen festzustellen. Hier war die Belegungsdichte 1996 mit 2,4 höher als die Vergleichsdaten.

⁷⁶ Struktur- und Regionaldatenbank Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Landesinformationssystem (LIS), 2007 Stichworte: Fläche, Bevölkerung/ Bevölkerung/ Bevölkerung insgesamt und Ausländer

Dies lässt sich zurückführen auf die im Ort unterhaltenen Übergangswohnheime und Ausweichquartiere für Aussiedler, die auch die vergleichsweise höhere Wachstumsrate in Reilingen zwischen 1982 und 1992 erklären lassen.⁷⁷ Reilingen liegt auch heute noch mit 2,3 E/EW über den Vergleichsdaten. So ist anzunehmen, dass in diesem Bereich ein gewisser Nachholbedarf besteht. In Altlußheim ist die Belegungsdichte mit 2,0 E/EW schon niedriger als im Durchschnitt.

F2 *Infrastruktureinrichtungen*

F2.1 *Kindergärten*

Hockenheim

In Hockenheim gibt es derzeit zehn Kindertageseinrichtungen, zwei davon sind reine Kinderkrippen. Neben den drei kommunalen Einrichtungen gibt es fünf konfessionelle Einrichtungen sowie zwei Einrichtungen in freier Trägerschaft. Insgesamt werden aktuell 95 Plätze für Kinder unter 3 Jahren angeboten. Bis Ende 2013 sollen weitere 66 Plätze für die Kleinkindbetreuung geschaffen werden. Dies entspricht einer Quote von rund 48 %.⁷⁸

Altlußheim

Ein evangelischer und ein katholischer Kindergarten.

Neulußheim

Ein kommunaler, ein evangelischer und ein katholischer Kindergarten, sowie ein freier christlicher Kindergarten.

Reilingen

Ein evangelischer, zwei katholische und zwei freie Kindergärten.

F2.2 *Grund-, Haupt- und Realschulen*

Hockenheim

Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule: Hartmann-Baumann-Schule
Realschule: Theodor-Heuss-Realschule
Grundschule Hubäcker-Schule
Grundschule Pestalozzi-Schule mit Grundschulförderklasse

Altlußheim

Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule: Albert-Schweizer-Schule

⁷⁷ Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim, Flächennutzungsplan Änderungsplan I Erläuterungsbericht, Mannheim 1998, 2000, S. 8

⁷⁸ Stand Jan 2013.

Neulußheim

Grund- und Hauptschule: Lußhardt Schule
Freie christliche Schule: Marcus-Schule

Reilingen

Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule: Friedrich-von-Schiller-Schule
Die freie christliche Realschule, Marcus-Schule (s. Neulußheim) hat auch in Reilingen Gebäude angemietet.

F2.3 Weiterführende Schulen

Zur Erwachsenenbildung (VHS) und der Sing- und Musikschule haben sich die Partner der Verwaltungsgemeinschaft verbündet.

Hockenheim

Gymnasium: Carl-Friedrich-Gauß-Gymnasium
Hauswirtschaftlich-sozialpädagogische Berufs- und Fachschule: Luise-Otto-Peters-Schule
Gustav-Lesemann-Schule (Sonderschule) in Hockenheim seit 1974

Volkshochschule Hockenheim e.V.
Sing- und Musikschule (VHS)
Schülerhort „Kosmos“

Altlußheim

Die Marcus-Realschule für ca. 200 Schüler öffnet mit dem Schuljahr 2009/2010 auf dem Gelände der Rheinfrankenhalle.
Schülerhort

F2.4 Kulturelle Einrichtungen

Hockenheim

Kultur- und Jugendhaus „Pumpwerk“
Jugendtreff am Aquadrom
Motorsport-Museum
Stadtbibliothek
Stadthalle
Tabak-Museum

Altlußheim

Emil-Fromm-Haus mit Jugendtreff „Space“
Mehrzweckgebäude
Gemeindebücherei
Friseurmuseum
Autovision, Technik-Museum

Neulußheim

Jugendtreff „POINT“
Gemeindebücherei
Kulturtreff „Alter Bahnhof“
Heimatsstube für Ortsgeschichte
Turmuhrenmuseum

Reilingen

Jugendtreff „Cosmos“
Bücherei der kath. Kirchengemeinde
Fritz-Mannherz-Mehrzweckhalle
Dorfgemeinschaftshaus
Schulbücherei
Fränkische Hofanlage
Heimatismuseum
Naturlehrpfad um den Reilinger See
Spargel- und Tabaklehrpfad
Waldlehrpfad

F2.5 *Medizinische Versorgung / soziale Pflege*

Hockenheim

1949 wurde das erste städtische Krankenhaus eröffnet. 1980 geht das städtische Krankenhaus in die Trägerschaft des Rhein-Neckar-Kreises über und wird Kreis-Krankenhaus bis 1992. Anstelle des Kreiskrankenhauses wurde 1995 eine Geriatrische Rehabilitations- und Pflegeeinrichtung durch den Rhein-Neckar-Kreis errichtet. Das zuständige Kreiskrankenhaus mit ärztlichem Bereitschaftsdienst befindet sich heute in Schwetzingen.

1986 wurde das Altenheim „St. Elisabeth“ in Betrieb genommen.

Pflegeheim und chirurgische Ambulanz im Med-Center GmbH

Kirchliche Sozialstation

Zwei private Pflegerinnen

IAV-Stelle (Information – Anlauf – Vermittlung für ältere und Hilfe suchende Menschen)

Kirchl. Sozialstation Pflegedienstleistung

Altlußheim

Altenheim Seniorenvilla

Neulußheim

Altenbegegnungsstätte der Arbeiterwohlfahrt (AWO)

SGS Ambulanter Pflegedienst

Reilingen

Altenpflege: Haus Margarethe, Seniorenvilla

Pflegedienst Re-Vital

Ambulanter Pflegedienst Reilingen

F2.6 Kirchen und religiöse Gemeinschaften

Hockenheim

Evangelisches Pfarramt
Evangelisch-Methodistisches Pastorat
Evangelischer Verein für Innere Mission A.B.
Katholisches Pfarramt
Neuapostolische Kirche
Türkische Gebetsmoschee

Altlußheim

Evangelische Kirche
Katholische Kirche

Neulußheim

Ev. Kirchengemeinde
Katholische Kirchengemeinde
Freie Baptistengemeinde

Reilingen

Evangelisches Pfarramt
Katholisches Pfarramt
Jehovas Zeugen

F2.7 Sport und Freizeit

Hockenheim

Turn- und Sporthallen, Sportplätze

Fünf städtische Sporthallen und ein Lehrschwimmbecken
Ein städtischer Sportplatz im Schulzentrum
Drei vereinseigene Sporthallen und vier vereinseigene Sportplätze

Tennisanlagen

Eine städtische Anlage und drei Vereisanlagen

Schwimmbäder

Freizeitbad Aquadrom, seit 1989 mit Freibad

Sonstige Sportanlagen

Hockenheimring Baden-Württemberg,
ADAC-Fahrsicherheitszentrum Hockenheimring,
Inline-Skating-Schule,
Kartbahn, Minigolfanlage,
Skate-Parcour,
2 Sportflugplätze

Altlußheim

Turn- und Sporthallen, Sportplätze

Eine Sporthalle, eine Schulturnhalle, eine Kleinschwimmhalle, ein Sportplatz und Leichtathletikanlage, 1 Rasen-, 1 Hart-, 1 Kleinspielfeld

Tennisanlagen

Tennisanlage TV „Lußheim“, Tennisschule „Waldhaus“ (zusammen mit Neulußheim)

Schwimmbäder

Freizeitanlage mit Badesee „Blausee“ zusammen mit Neulußheim

Sonstige Sportanlagen

Vereinseigene Sportschützenanlage
Vereinseigene 4-Bundeskegelbahnen
Trimm-Dich-Pfad zusammen mit Neulußheim und Reilingen
Grillhütte
Festplatz, Messplatz

Neulußheim

Turn- und Sporthallen, Sportplätze

Ein Sportplatz, eine Mehrzweckhalle mit 4 Bundeskegelbahnen, eine vereinseigene Turnhalle

Tennisanlagen

Tennisanlage TV „Lußheim“, Tennisschule „Waldhaus“ (zusammen mit Altlußheim)

Schwimmbäder

Freizeitanlage mit Badesee „Blausee“ zusammen mit Altlußheim

Sonstige Sportanlagen

Trimm-Dich-Pfad zusammen mit Altlußheim und Reilingen
Inline-Skateranlage

Reilingen

Turn- und Sporthallen, Sportplätze

Mehrzweckhalle mit Kegelanlage, Hartplatz mit Leichtathletikanlage, Schulsportanlage
Fußballplatz

Tennisanlagen

Eine vereinseigene Anlage

Sonstige Sportanlagen

Trimm-Dich-Pfad zusammen mit Alt- und Neulußheim
Vereinseigene Schießsportanlage
Vereinseigener Reitplatz
Bolzplatz
Spiel- und Freizeitanlage

F3 Ver- und Entsorgung

F3.1 Energieversorgung

Hockenheim

1902 wurde das städtische Gasnetz in Betrieb genommen und die Straßenbeleuchtung auf Gas umgestellt. Von 1919 bis 1921 wurde das städtische Stromnetz errichtet. 1963 wurde die Gasversorgung auf Ferngas umgestellt.

Reilingen

Die Zentralversorgung mit elektrischer Energie erfolgte in den Jahren 1899 bis 1991. Ab 1991 ist eine Energieversorgung mit Erdgas in allen Haushalten möglich.

F3.2 Wasserversorgung

Hockenheim

1910 wurde der Wasserturm fertig gestellt und 1911 die öffentliche Wasserversorgung in Betrieb genommen.

Reilingen

Wegen des privaten Brunnenbaus wurde die allgemeine Wasserversorgung in Reilingen erst 1927 hergestellt.

Seit ihrer Gründung hat die Verwaltungsgemeinschaft die Wasserversorgung als gemeinsame Aufgabe.

F3.3 Entsorgung

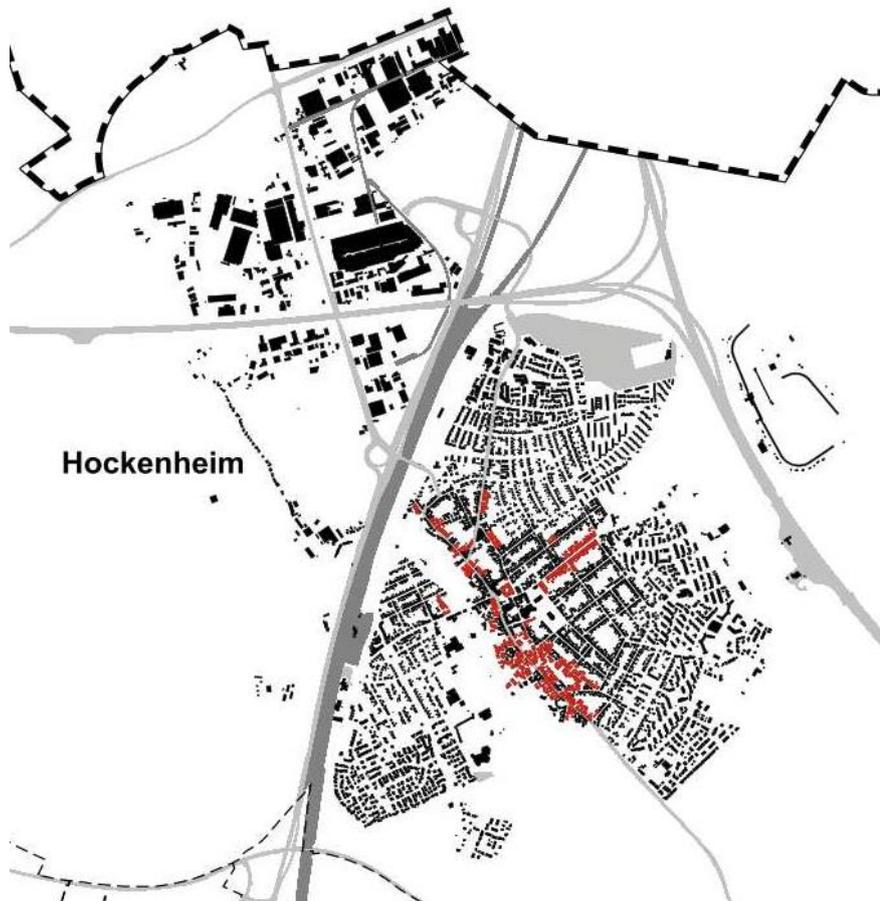
Reilingen

1953 begannen die Kanalisationsarbeiten, die seit 1959 vollständig abgeschlossen sind.

F4 Allgemeiner geschichtlicher Überblick

F4.1 Ortsgeschichte ⁷⁹

Hockenheim



Geschichtliche Entwicklung von Hockenheim
(nach E. Brauch: aus 12 Jahrhunderten Geschichte Hockenheims)

Hockenheim ist eine fränkische Gründung

- 769 wird der Ort zum ersten Mal als „Ochinheim“ (Heim des Hoggo) urkundlich im Codex Laureshamensis des Klosters Lorsch erwähnt
- 782 wird Hockenheim im Lorsch Codex „Hochinheim“ genannt. Der Ort gehört zu dieser Zeit zur Feste Wersau (Wasserschloss am Zusammenfluss von Kraibach und Kaltbach)
- um 1100 kommen die Gemeinde und das ganze Land der Edlen von Werdau unter die Oberhoheit der Bischöfe von Speyer. Von diesen wird die Herr-

⁷⁹ Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim, Flächennutzungsplan von 1984
Informationsbroschüre „Rennstadt Hockenheim“, 2005
Informationsbroschüre Reilingen, 2005

- schaft Wersau und damit Hockenheim den Pfalzgrafen in Lehen gegeben
- 1462 Hockenheim wird kurpfälzisch, dadurch Grenzort und erhält Zollstätte
- 1644 Soldaten des Herzogs d'Enhien brennen 55 Häuser, die Kirche und die Mühlen nieder
- 1689 Erneute Zerstörung des Ortes im Orleanschen Krieg
- 1803 Hockenheim wird badisch
- 1860 Die erste Hockenheimer Zigarrenfabrik „Piazolo und Ikrath“ wird eröffnet
- 1870 Inbetriebnahme der Rheintalbahn
- 22.7.1895 Hockenheim wird durch Großherzog Friedrich I. von Baden zur Stadt erhoben
- 29.5.1932 Rennen anlässlich der Eröffnung der Rennstrecke mit 45.000 Zuschauern
- 1938 Erster Umbau der Hockenheimer Rennstrecke in einen ovalen Rundkurs (Einbau der Ostkurve)
- 1964-1966 Umbau des Hockenheimrings wegen des Baues der Autobahn Mannheim-Heilbronn; Bau des Motodroms
- 18.4.1970 Begründung der Städtepartnerschaft mit der französischen Stadt Commercy
- 1.1.1975 Gründung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim mit den Gemeinden Altlußheim, Neulußheim und Reilingen im Zuge der Verwaltungsreform
- 1.1.1976 Hockenheim wird Untere Verwaltungsbehörde
- 2.9.1977 Einweihung des Freizeitbades Aquadrom (erster Bauabschnitt)
- 1979 Mit der Zigarrenfabrik „Neuhaus“ geht der letzte Arbeitsplatz dieser Branche verloren
- 5.3.1982 Der Europarat verleiht der Stadt Hockenheim die Europafahne
- 1.9.1986 Verlegung der Rheintalbahn und Inbetriebnahme des neuen Bahnhofs
- Okt. 1989 Abschluss der Umbauarbeiten und Bezug des Rathaus-Erweiterungsbaues
- 3.10.1990 Begründung der Städtepartnerschaft mit der sächsischen Rennstadt Hohenstein-Ernstthal am Tag der Wiedervereinigung
- 15.3.1991 Einweihung der Stadthalle mit Restaurant, Tiefgarage und Sporthalle
- 19.4-6.10.1991 11. baden-württembergische Landesgartenschau in Hockenheim
- 1.4.1995 Eröffnung der Geriatrischen Rehabilitations- und Pflegeeinrichtung
- 22.7.1995 100 Jahre Stadtrechte
- 1.1.2001 Erklärung zur Großen Kreisstadt
- 7.6.2002 Begründung der Städtepartnerschaft mit der Rennstadt Mooresville (North Carolina), USA
- 10.7.2002 Offizielle Eröffnung des „Hockenheimring Baden-Württemberg“

Altlußheim

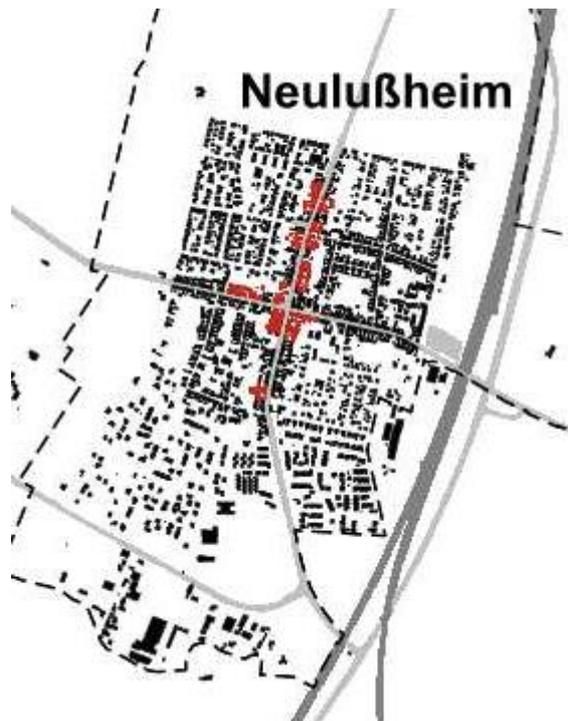
Die Entstehung des Namens „Lußheim“ (auch Lossa, Lussen, Luzheim) ist nicht geklärt. Es bestehen verschiedene Ansichten:

- nach einem Siegel des Klosters Maulbronn dargestellten Wappentier (vermutlich ein Luchs)
- nach der frühesten Flurbereinigung in Loose oder Luß
- nach der hier in frühester Zeit eingerichteter Rheinfähre, welche damals die Bezeichnung „zu der Lusse“ führte.

| | |
|---------|--|
| 881 | Erste urkundliche Erwähnung |
| 946 | Lußheim kommt durch Schenkung zum Hochstift Speyer |
| 1138 | fällt der Ort an das Benediktiner-Kloster Maulbronn |
| 1344 | pachtet die Gemeinde Lußheim vom Kloster Maulbronn den „Münchwald“. Einteilung der Gemarkung in Lußheim und Huben |
| 1353 | kommt das Kloster Maulbronn mit allen zugehörigen Orten unter kurpfälzische Oberhoheit |
| 1460/62 | Verwüstung Lußheims bei einer Fehde zwischen den Herzogen von Württemberg und den Pfalzgrafen |
| 1504 | kommt Lußheim unter württembergische Oberherrschaft |
| 1506 | werden die Rechte an Lußheim neu festgelegt. Der Bischof von Speyer bleibt Vogt und Schirmherr, der Herzog von Württemberg ist oberster Grund- und Zehntherr |
| ab 1506 | haben die Lußheimer völlige Zinsfreiheit. Vorher mussten sie „Abzug“ bezahlen (10, Teil ihrer Habe), wenn sie das Gebiet ihres Herrn wechselten |
| 1689-92 | Verwüstung, Plünderung und Brand im Pfälzischen Erbfolgekrieg |
| 1711 | Gründung der Siedlung „Neulußheim“ an der St. Leoner- und der Hockenheimer Straße |
| 1806 | fällt Altlußheim an das neugegründete Großherzogtum Baden |

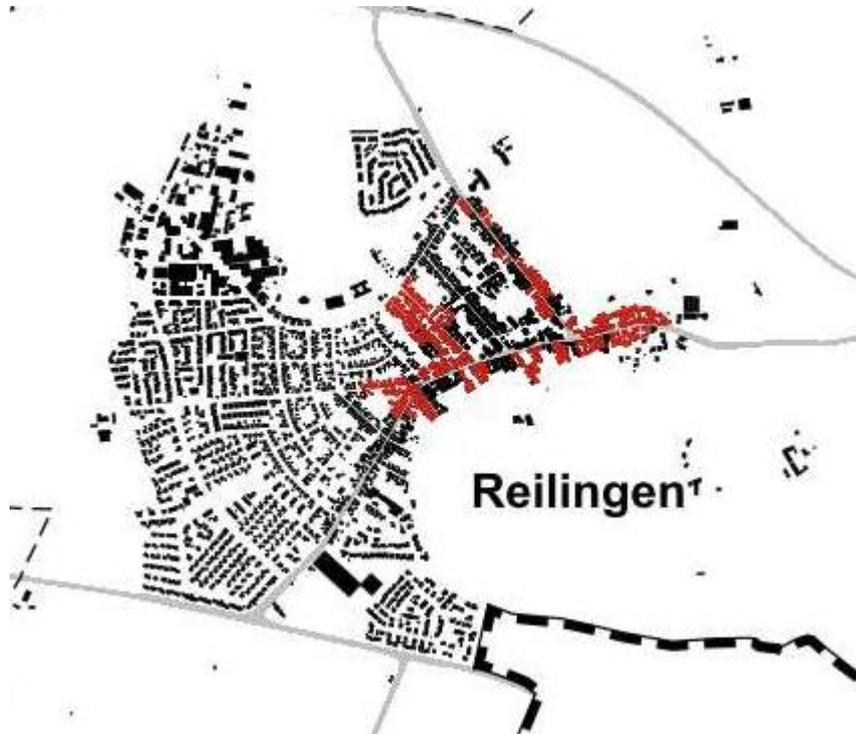
- 1827 Abtrennung der Gemarkung Neulußheim
Unter dem Einfluß der zunehmenden Industrialisierung in den nahe gelegenen Städten Mannheim, Schwetzingen und Speyer hat sich Altlußheim in den letzten Jahrzehnten von einer Bauerngemeinde zu einer Arbeiterwohngemeinde entwickelt.

Neulußheim



- 1710 Erlaubnis des Herzogs von Württemberg für Julius Schickard unbebautes Ackerland im Osten der Gemarkung Altlußheim bewirtschaften zu dürfen. Errichtung eines Meierhofs mit Wirtschaft und Bierbrauerei an der St. Leoner- und der Hockenheimer Straße. Dort beschäftigte Tagelöhner bildeten den Ansatz zum neuen Dorf
- 1716 erstmals als „Lußhofen“ erwähnt
- Ab 1735 erscheint die Gemeinde gelegentlich unter dem Namen „Nej-Lußheim“, der ihr 1816 amtlich verliehen wird
- 1827 Abtrennung der Gemarkung Neulußheim von der Muttergemeinde Altlußheim
- 1806 fällt Neulußheim an das neu gegründete Großherzogtum Baden
- 1870 Errichtung einer Bahnstation, die das Wachstum des Ortes maßgeblich unterstützt. Unter dem Einfluss der zunehmenden Industrialisierung in den nahe gelegenen Städten entwickelte sich Neulußheim von einer Bauerngemeinde zu einer Arbeiterwohngemeinde.
Zwischen den Weltkriegen entstehen die zwei südlichen Viertel.
Mitte der 80er Jahre entstanden neue Entwicklungsmöglichkeiten durch die Herausnahme der Straßenverkehrswege (B36 und B 39) und die Neutrassierung der Bahnstrecke.

Reilingen



Die Römer legten aus strategischen Gründen Straßen an. Zwei solcher „Römerstraßen“ führten durch die Reilinger Gemarkung.

Urkundlich werden Reilingen und Hockenheim als „Zubehör von Wersau“ genannt. Wahrscheinlich ist die Festung Wersau (eine Wasserburg auf der Insel zwischen Kraichbach und Kehrgraben, von der heute leider keine Reste mehr vorhanden sind) als römische Tiefburg entstanden und wegen ihrer günstigen strategischen Lage nach ihrer Zerstörung wieder aufgebaut worden. Urkundliche wird die Burg erstmals 1236 erwähnt.

- | | |
|---------|--|
| 1286 | Der Name des Dorfes erscheint erstmals in einer Urkunde als „villa reitling“. Es kann jedoch angenommen werden, dass Reilingen mindestens so alt ist wie das benachbarte Hockenheim, das schon 769 erstmals urkundlich erwähnt wird |
| 1287 | Ist von Rodelingen die Rede Später liest man folgende Schreibarten: Rutlingen (1367), Rüdlingen (1504), Reutlingen (1595) und Reitlingen (1767). Man nimmt an, dass das Dorf von Rudolf, Kosenamen Rutilo, und seiner Sippe besiedelt wurde. Wahrscheinlich war dieser ein Lehensmann der Schlossherren von Wersau. Eine andere Deutung sagt, dass der Ort, der früher im Lusshardtwalde lag und aus verstreuten Gehöften bestand, später durch Kolonisten erweitert wurde, indem sie durch Rotten, Reuden oder Roden neues Ackerland schufen (Reutlingen – Rodelingen) |
| ab 1462 | Sind die Kurfürsten Landes- und Patronatsherren. Reilingen hat eine eigene Zollstation |
| 1618-48 | Im 30-jährigen Krieg wird Reilingen verwüstet |
| 1648-80 | Geht Kurfürst Karl Ludwig daran, die Schäden zu beseitigen und die Pfalz wieder in ein blühendes Land zu verwandeln |
| 1688-97 | Neue Zerstörung im pfälzischen Erbfolgekrieg |

- 1764 Das Schloss Wersau wurde nicht wieder aufgebaut. Reilingen erwarb die Ruine
- 1802/03 Mit dem pfälzischen Oberamt Heidelberg kam die Gemeinde in badi-schen Besitz und ging 1803 im neu geschaffenen Bezirksamt Mann-heim, dem Vorläufer des späteren Landkreises, auf.
- 1806 Fällt Reilingen an das neu gegründete Großherzogtum Baden
- 1873 Ist Reilingen noch ein reines Bauerndorf. Aber schon zu Beginn des 20. Jahrhunderts geht die Zahl der bäuerlichen Betriebe stark zurück. Die Gemeinde entwickelt sich unter dem Einfluss der zunehmenden Industrialisierung in den nahe gelegenen Städten von einer Bauern-gemeinde zu einer Arbeiterwohngemeinde
- Im landwirtschaftlichen Bereich zeichnete sich Reilingen durch Son-derkulturen aus. Diese Bereiche sind der Tabak- und Spargelanbau
- In der Mitte des 19. Jahrhunderts erntete man 1.500 bis 2.00 Zentner Tabak pro Jahr. Noch heute zählt der Ort zu den größten Tabakan-baugebieten Nordbadens
- Seit 1890 Hat sich neben dem Tabak immer mehr der Spargelanbau durchge-setzt
- 1965 Wurde die Friedrich-von-Schiller-Schule als Grund- und Hauptschule errichtet
- 1976 Ein Erweiterungsbau
- 3.1971 Eine Mehrzweckhalle wird fertig gestellt
- ab 1975 Blieb die Gemeinde im Zuge der Verwaltungsreform selbständig und bildet mit Hockenheim, Neulußheim und Altlußheim eine Verwaltungsgemeinschaft
- 1979 Bau eines Feuerwehrrgerätehauses
- 1986 Ein neuer Festplatz Nachtwald wird eingerichtet und das Dorfgemein-schaftshaus mit Heimatmuseum
- 1987/88 Eine Sporthalle wird erstellt
- 1989 Gemeindeparterschaft mit dem französischen Ort Jargeau
- 17.9.1991 Wurde das Kultur- und Sportgeschehen schwer getroffen durch den katastrophalen Großbrand der Fritz-Mannherz-Mehrzweckhalle
- 1991 – 2003 Ortskernsanierung Reilingen
- 1.9.1994 Ist der Wiederaufbau abgeschlossen und die neu erstelle Halle mit er-weitertem Foyer und einem Bühnenanbau wird ihrer Bestimmung übergeben
- 1996 Aus historischer Bausubstanz (1878/1896) ist nach rund zweijähriger Bauzeit ein rundum erneuertes, allen funktionellen Anforderungen ent-sprechendes Rathausgebäude entstanden und eingeweiht worden

F4.2 Geschichtliche Hinweise

Die kurz geschilderte geschichtliche Entwicklung lässt sich anhand zahlreicher Funde und Baudenkmale ablesen. Im Folgenden sind die Kulturdenkmale und die Naturdenkmale im Einzelnen aufgelistet.

F4.2.1 Kulturdenkmale⁸⁰

Hockenheim

| Ortsteil | Straße | Hausnummer | Flst.Nr. | Objekt | DschG§ | Fortschreibung |
|------------|--|------------|----------|---|--------|----------------------------------|
| Hockenheim | Ernst-Wilhelm-Sachs-Straße | | | Friedhof, Friedhofskreuz, Kriegerdenkmal, Wegkreuz (Sachgesamtheit) | §2 | |
| Hockenheim | Heidelberger Straße | 1 | 10121 | ehem. Gasthaus „Guldener Engel“ | §12 | |
| Hockenheim | Heidelberger Straße | 16 | 549 | Uhlandschule | §2 | |
| Hockenheim | Heidelberger Straße | 122 | | Israelitischer Friedhof | §2 | |
| Hockenheim | Heinrich-von-Kleist-Straße / Obere Hauptstraße | 599 | | Wegkreuz | §2 | |
| Hockenheim | Hirschstraße | 7 | 330/1 | Wohn- und Geschäftshaus | P* | 08.10.2004 Oht |
| Hockenheim | Karlsruher Straße | | 786 | Nepomukstatue, Sockel Original, Statue Kopie; restauriertes Original im Tabakmuseum Obere Hauptstraße 8 | §2 | 15.09.1989 als § 28 gelöscht Oht |
| Hockenheim | Karlsruher Straße | 33 | 5586/15 | Wohngebäude | §2 | |
| Hockenheim | Karlsruher Straße | 34 | 5224/6 | Wohngebäude | §2 | |
| Hockenheim | Kirchenstraße / Rathausstraße | | 549/1 | Evang. Kirche | §2 | |
| Hockenheim | Kirchenstraße | 1 | 3261/1 | Evang. Pfarrhaus | §2 | |
| Hockenheim | Luisenstraße | 10 | 3259 | ehem. Zigarrenfabrik | §2 | |
| Hockenheim | Mittlere Mühlstraße | 10 | 735 | Fachwerkhaus | §2 | |
| Hockenheim | Obere Hauptstraße | 1 | 640 | Kath. Pfarrhaus | §2 | |
| Hockenheim | Obere Hauptstraße | 2 | 782 | Wohn- und Geschäftsgebäude | §2 | |
| Hockenheim | Obere Hauptstraße | 3 | 642 | Kath. Kirche St. Georg | §2 | |
| Hockenheim | Obere Hauptstraße | 6 | 779,780 | alte kath. Kirche, heute kath. Gemeindehaus | §12 | |
| Hockenheim | Obere Hauptstraße | 11 | 65171 | Rathaus | §2 | |
| Hockenheim | Obere Hauptstraße | 21 | 660 | Wohn- und Geschäftsgebäude | §2 | |
| Hockenheim | Obere Hauptstraße | 24 | 711,71 | „Lutherhaus“/ehem. | §2 | Schule und |

⁸⁰ Liste der Kulturdenkmale Altlußheim, Neulußheim, Reilingen, von Stadt Hockenheim April 2007 erhalten, Liste der Stadt Hockenheim Stand: 15.05.2009, erg. 2013.

| | | | | | | |
|------------|---|----|---------|-------------------------------|--------|----------------------------|
| | | | 2 | evang. Schule und Pfarrhaus | | Pfarrhaus in 2005 gelöscht |
| Hockenheim | Parkstraße | 1b | 3270 | Gasthaus Stadtpark | §2 | |
| Hockenheim | Rathausstraße | 5 | 549 | Pestalozzischule | §2 | |
| Hockenheim | Untere Hauptstraße | 3 | 227 | Gehöft | §2 | |
| Hockenheim | Untere Hauptstraße | 12 | 319 | Wohn- und Geschäftsgebäude | P* | 08.10.2004 Oht |
| Hockenheim | Wasserturmanlage | | 5600/1 | Wasserturm | §2 | |
| Hockenheim | Zähringerstraße | 36 | 5264/23 | ehem. Zehntscheune | §2 | |
| Hockenheim | L599 / Anschluss B39 | | | Kraichbachbrücke | §2 | |
| Hockenheim | ehemalige Straße nach Ketsch / Mörscher Weg | | | Wegkreuz | §2 | |
| Hockenheim | Hinter den Bergen | | | Seebachschleuse | §2 | |
| Hockenheim | westlich der Stadt | | | Insultheimer Hof | §2 | |
| Hockenheim | westlich der Stadt | | | Insultheimer Hof, Wohngebäude | §2 | |
| Hockenheim | westlich der Stadt | | | Insultheimer Hof, Barocktor | §2 | |
| Hockenheim | am nordwestlichen Hochufer | | | Reihengräber I | §2, A2 | |
| Hockenheim | im Unterfeld | | | Reihengräber II | §2, A2 | |
| Hockenheim | Bereich Talhaus | | | Reihengräber III | §2, A2 | |
| Hockenheim | „Schanzenbuckel“ | | | Befestigung | §2, A2 | |
| Hockenheim | „Hochstetten“ | | | Siedlungsfunde | §2, A2 | |
| Hockenheim | östlicher Gemarkungsteil | | | Altstraße | §2, A2 | |

Aktualisierung Stand: 15.05.2009: Die Objekte in der Oberen Hauptstraße 4, 26a, 39 und in der Ottostraße 7 sind nicht mehr enthalten. Aktualisierung 2013: Die ehemalige Zehntscheune in der Zähringerstraße wurde bekanntlich abgerissen und im Stadtzentrum neu aufgebaut (neues Gebäude in alter Hülle).

Des Weiteren wird auf vorgeschichtliche Spuren in der Nähe des Flugplatzes Hockenheim hingewiesen, auf den Flächen im Bereich der bereits ausgewiesenen Fläche „Mörscher Weg II“. Bei hier anzunehmenden Grabungsfunden ist mit Verzögerungen zu rechnen.⁸¹

⁸¹ Stellungnahme zum Scopingtermin der NABU Gruppe Hockenheim, Mail vom 17.05.2009.

Altlußheim

| Ortsteil | Straße | Hausnr. | Flstnr. | Objekt | DschG § | Fortschreibung |
|------------|--------------------------------|---------|---------|--|----------|----------------|
| Altlußheim | Friedenstr. | | | Friedhof, abgeg. Kirche | A 2 | |
| Altlußheim | Hauptstr. | 42a | 249 | Fachwerkgebäude | § 2 | |
| Altlußheim | Hauptstr. | 49 | 209/7 | Wohngebäude | § 2 | |
| Altlußheim | Hauptstr. | 74 | 139 | Bauernhof | § 28 | |
| Altlußheim | Lußhof | 4 | 5919/1 | Eisenbahnerwohngebäude mit Stallscheune (Sachgesamtheit) | § 2 | |
| Altlußheim | Lußhof | o.Nr. | 5919 | Lokschuppen | § 2 | |
| Altlußheim | Lußhof | 3 | 5935 | Alter Bahnhof | § 2 | |
| Altlußheim | Lußhof (fr. Schiffsbauplatz 1) | 7 | 1870 | ehem. Zoll- und Fährhaus | § 2 | |
| Altlußheim | Mozartstr. | 3 u. 5 | 4275/5 | Lehrerwohnhaus | § 2 | Nachtrag |
| Altlußheim | Rheinhäuser Str. | 4 | 130/1 | Fachwerkgebäude | §28 | |
| Altlußheim | Rheinhäuser Str. | 5 | 111 | Evang. Kirche | §28 | |
| Altlußheim | Rheinhäuser Str. | 7 | 115 | Rathaus | § 2, A 2 | |
| Altlußheim | Rheinhäuser Str. | 8 | 128 | Hofanlage | §28 | |
| Altlußheim | Rheinhäuser Str. | 19 | 82 | Fachwerkgebäude | § 2 | |
| Altlußheim | Rheinhäuser Str. | 21 | 76/1 | Fachwerkgebäude | § 2 | |
| Altlußheim | Rheinhäuser Str. | 24 | 120 | Fachwerkgebäude | §28 | |
| Altlußheim | Rheinhäuser Str. | 26 | 119 | Kindergarten | § 2 | |
| Altlußheim | Rheinhäuser Str. | 33 | 70 | ehem. Evang. Pfarrhaus | § 2 | |
| Altlußheim | Rheinhäuser Str. | 35 | 69 | Wappen | § 2 | |
| Altlußheim | Rheinhäuser Str. | 44 | 34 | Wohngebäude | § 2 | Nachtrag |
| Altlußheim | Schulstr. | 1, um | | abgeg. Grangie | A 2 | |
| Altlußheim | Rheinkilometer | 396,5 | | Myriameterstein | § 2 | |
| Altlußheim | Gemarkungsgrenze b. Reilingen | | | Grenzsteine | § 2 | |
| Altlußheim | Hochufferrand nördl. d. Dorfes | | | Reihengräber | A 2 | |
| Altlußheim | Im Hubwald | | | Altstraßen | A 2 | |

Neulußheim

| Ortsteil | Straße | Hausnr. | Flstnr. | Objekt | DschG § | Fortschreibung |
|------------|-----------------|---------|---------|---------------------------|----------|----------------|
| Neulußheim | St. Leoner Str. | 3 | 1/1 | evang. Kirche | § 2, A 2 | |
| Neulußheim | St. Leoner Str. | 5 | 1 | Rathaus | § 2, A 2 | |
| Neulußheim | St. Leoner Str. | 8 | 179 | 3 Schul- und Lehrerhäuser | § 2 | |
| Neulußheim | B 29, Friedhof | | 226/1 | Friedhofskreuz | § 2 | |

Reilingen

| Ortsteil | Straße | Dsch | Hausnr. | Flstnr. | Objekt | DschG § | Fortschreibung |
|-----------|--|------|------------|------------------|--------------------------|------------|------------------------|
| Reilingen | Hauptstr. | | 1 | 510 | Gasthaus "Zum Löwen" | § 2 | |
| Reilingen | Hauptstr. | | 12 | 389 | Hofanlage, Toreinfahrt | § 2, § 28 | |
| Reilingen | Hauptstr. | | 14 | 390 | Fachwerkgebäude | § 2 | |
| Reilingen | Hauptstr. | | 14, 16, 18 | 390-392 | abgegang. Kirche | § 2/A 2 | |
| Reilingen | Hauptstr. | | 20 | 393 | Fachwerkgiebelhaus | § 2 | |
| Reilingen | Hauptstr. | | 25 | 487 | ehem. evang. Pfarrhaus | § 2 | |
| Reilingen | Hauptstr. | | 41 | 472 | Gasthaus "Zum Engel" | § 2 | |
| Reilingen | Hauptstr. | | 43 | 471 | Gasthaus "Zum Hirschen" | § 2 | |
| Reilingen | Hauptstr. | | 52 | 154 | evang. Kirche | § 2 u. A 2 | |
| Reilingen | Hauptstr. | | 70 | 143 | kath. Kirche | § 2 | |
| Reilingen | Hauptstr. | | 72 | 143 | kath. Pfarrhaus | § 2 | |
| Reilingen | vor Hauptstr. | | 118 | 289 | Wegkreuz | § 2 | |
| Reilingen | Hauptstr. | | | 322/246 | Brunnen | § 2 | |
| Reilingen | Heidelberger Weg | | | | Friedhof, Friedhofskreuz | § 2 | |
| Reilingen | Heidelberger Weg/ Sandweg | | | | Wegweiser | § 2 | |
| Reilingen | Hockenheimer Str. | | 1 | 420 | Rathaus | § 2 | |
| Reilingen | Hockenheimer Str. | | 3 | 420 | altes Schulhaus | § 2 | |
| Reilingen | Hockenheimer Str. | | 18 | 3 | ehem. Synagoge | § 2 | |
| Reilingen | Hockenheimer Str. | | 70 | 4671 | Ehem. Zigarrenfabrik | § 2 | |
| Reilingen | Bei Hockenheimer Str. | | 82 | 4809/1 | Wegkreuz | § 2 | |
| Reilingen | Hockenheimer Str. | | 86 | 4852 | Wasserwerk | § 2 | |
| Reilingen | Schloßmühle | | 1 | 5130, 5131 | Ehem. Burg, Schloßmühle | § 2, A 2 | Aufgehoben, April 2010 |
| Reilingen | Wersauer Hof | | 1 | 5219, 3119, 3121 | Wersauer Hof | § 2 | |
| Reilingen | Gemeindewald/Hardwald | | | | Brunnen | § 2 | |
| Reilingen | Gemarkungsgrenze | | | | Grenzsteine | § 2 | |
| Reilingen | Teile des Heidelberger Weges, Alten Speyerer Weges und Judenweges | | | | Altstraße I | § 2/A 2 | |
| Reilingen | Alter Speyerer Weg | | | | Altstraße II | § 2/A 2 | |
| Reilingen | Nördl. Gemarkungsgrenze | | | | Altstraße III | § 2/A 2 | |

F4.2.1 Naturdenkmale⁸²

| Gemeinde | OZ | Flst.Nr. | Straße | Name | Anzahl | Schutzzweck |
|------------|-------|----------|--------------------------------------|-----------------------------|--------|---------------------------------------|
| Hockenheim | 19.01 | 5265/8 | Karlsruher Str. | Ulme | 1 | Biozönose |
| Hockenheim | 19.02 | 5280 | Karlsruher Str. | Rosskastanie | 4 | Biozönose |
| Hockenheim | 19.03 | 902 | Ob. Mühlstr. 5, am Kraichbach | Sommerlinde | 1 | Ortsbild |
| Hockenheim | 19.03 | 7977 | Eisenbahnstr./ Stiegwiesenpark | Geschlitzter Silberahorn | 4 | Eigenart Prägung des Ortsbilds |
| Hockenheim | 19.05 | 7978 | Kaiserstr./ Stieg- wiesenpark | Weide | 4 | Eigenart Prägung des Ortsbilds |
| Hockenheim | 19.06 | 3264 | Rathausstr./ Ev.- Kirche | Weißer Maul- beerbaum | 4 | Eigenart Prägung des Ortsbilds |
| Altlußheim | 01.01 | | Hubwald Distr. I Abt. | Rotbuche | 1 | Landeskultur (alte Römerstraße) |
| Altlußheim | 01.02 | | Hubwald Distr. I Abt. | Esche | 1 | Landeskultur (alte Römerstraße) |
| Altlußheim | 01.03 | 5071 | Restaurant Wald- haus, Bürgerwald | Traubeneiche | 1 | Landeskultur (alte Römerstraße) |
| Neulußheim | 33.01 | 81/2 | St. Leoner Str./ Ev. Kirche | Winterlinde | 1 | Landeskultur „Friedenslinde“ |
| Reilingen | 39.01 | 154 | Vor ev. Kirche | Stieleiche | 1 | Prägung des Orts- bilds |
| Reilingen | 39.02 | | Reilinger Wald Distr. I, Abt. 12 | Stieleiche | 1 | Eigenart, Lebens- raum, Seltenheit |

Die drei durchgestrichenen Bäume sind nicht als Naturdenkmale erfasst, sondern ihre Unterschutzstellung wurde lediglich verwaltungsintern in Erwägung gezogen, dies aber nicht weiterverfolgt. Die Bäume stehen auf öffentlichen (Park-)Anlagen und die Stadt Hockenheim ist für die Pflege zuständig.

⁸² Liste der Naturdenkmale, von Stadt Hockenheim April 2007 erhalten, ergänzt Jan. 2013.

F5 Altlasten

Von ehemaligen Gewerbe- und Industrieflächen sowie von stillgelegten Deponien können erhebliche Gefahren für die Umweltgüter Wasser, Boden, Luft und damit auch für die menschliche Gesundheit ausgehen.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Eine Altlast liegt dann vor, wenn sich der Verdacht bestätigt hat und durch die Ablagerung oder den Altstandort das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt wird.

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind

- stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
- Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte).

Je nach Erhebungsart werden die Flächen in unterschiedliche Beweismileaus eingeteilt.

Im Rahmen der Bauleitplanung müssen die Altlastenverdachtsflächen und Altlasten berücksichtigt werden. Auch die Flächen aus dem Bodenschutzkataster, beispielsweise mit Einstufung „B-Entsorgungsrelevanz“, können relevant sein. Durch die Inanspruchnahme kartierter Flächen, für welche Nutzung auch immer, können mögliche Zielkonflikte rechtzeitig erkannt und durch besondere Maßnahmen nutzungsangepasst bewältigt werden.

Im Plan sind folgende Flächen aus dem Altlasten- und Bodenschutzkataster⁸³ mit einer Schraffur zu kennzeichnen: „altlastenverdächtige Flächen“ / „Altlasten“, „B-Fälle“, „Verdachtsflächen“ / „Schädliche Bodenveränderung“ und „grundwassergefährdende Flächen“.

Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei den Flächen die aus der weiteren Altlastenbearbeitung heraus genommen wurden und nicht im Flächennutzungsplan dargestellt sind („A-Fälle“ / Archivieren) nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei evt. zukünftigen Erdarbeiten lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen werden könnte.

Im Rhein-Neckar-Kreis wurde die flächendeckende und systematische Erhebung der altlastenverdächtigen Flächen (**Historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen HISTE**) im Mai 2002 fertig gestellt. Im Juli 2008 wurde den Gemeinden die Fortschreibung der Historischen Erhebung zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der erneuten Offenlage im Februar 2014 wurde von Seiten des Landratsamts auf die Flächen aus dem Altlasten- und Bodenschutzkataster der historischen (Nach-) Erhebung 2011 (HISTE 2011) verwiesen, die darauf in den Plan nachrichtlich übernommen wurden.

⁸³ Daten vom Wasserrechtsamt des Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Schreiben vom 24.06.2009.

Literatur- und Kartenverzeichnis

- **Arbeitskreis „Bauen und Wohnen“** der Lokalen Agenda 21, Flächennutzung und -verbrauch in Hockenheim - Langfristige Entwicklung und Vorschläge aus nachhaltiger Sicht, Juni 2005
- **Attina Dominé, Cornelia Schwarck**, Neue regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2025 für Baden-Württemberg; aus: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 6/2007
- **Abschluss einer Vereinbarung zwischen den Gemeinden Altlußheim und Neulußheim** zur Ausweisung von Sondergebieten für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim, 03.08.2011
- **Baden-Württemberg Regierungspräsidium Karlsruhe**, Hochwasserschutz und ökologische Umgestaltung am Kraichbach / Mühlkanal, Wald + Corbe, März, April, Juni 2006
- **Bertelsmann Stiftung**, Ein Blick in die Zukunft: Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung bis ins Jahr 2020, Dez. 2005
- **Boorberg**, Arbeitsmappe Bauleitplanung
- **Borcherdt, Christof (Hrsg.)**: Landeszentrale für politische Bildung, Geographische Landeskunde von Baden-Württemberg, Stuttgart 1986.
- **Büro R + T, Topp, Skupil, Huber-Erler**, Hockenheim Fortschreibung Gesamtverkehrskonzept
- **Büro Schara**, Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim, Mannheim 1984, genehmigt: 20.06.1985, Bekanntmachung: 25.10.1985
- **Büro Schara + Fischer**, Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim Flächennutzungsplan Änderungsplan I Erläuterungsbericht, Mannheim 1998/ 2000, genehmigt: 06.11.2001, Bekanntmachung: 29.11.2001.
- **Dr. Donato Acocella**, Einzelhandelsuntersuchung als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Hockenheim, Lörrach 04.01.2008
- **Dr. Donato Acocella**, Einzelhandelsuntersuchung als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinden Altlußheim und Neulußheim, Berichtsentwurf Lörrach Dez 2007
- **Dr. Donato Acocella**, Gutachterliche Stellungnahme zur Nahversorgung in der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim, Altlußheim, Neulußheim, Reilingen und Vorschlag für ein Nahversorgungskonzept, Lörrach Stand 02.10.2012
- **Genest und Partner**, Gutachten Nr. 12772, Erstellung einer Lärmanalyse zum Verkehrs- und Gewerbelärm der Stadt Hockenheim, Ludwigshafen / Rhein, 2007
- **Informationsbroschüre Rennstadt Hockenheim 2005**
- **Informationsbroschüre Reilingen**, 2005
- **Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)** Katastergrundlage: ALK-Daten Stand 02.06.2009, erhalten vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis am 15.07.2009 per Mail
- **Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis**, Demographischer Wandel im Rhein-Neckar-Kreis, Heidelberg 2007

- **Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis**, Wasserrechtsamt, Dateien mit flächenhaften Darstellungen von RISP-Themen „Gemeindegrenzen und ALK-Daten“, Schreiben vom 24.06.2009
- **Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg**
- **Landesvermessungsamt Baden Württemberg**, Verwaltungs- und Verkehrskarte Baden-Württemberg, 1:200.000, 1993
- **Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH**, Strukturkonzept „Ortskern Reilingen“, Ettligen Okt. 2000
- **Metropolregion Rhein-Neckar**, Bevölkerung, Bisherige Entwicklung, Lage und zukünftige Trends, Mannheim 2007
- **Metropolregion Rhein-Neckar**, Teilregionalplan Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel, Mannheim 2006
- **Metropolregion Rhein-Neckar**: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf zur Anhörung gemäß § 10 (1) Landesplanungsgesetz (LPIG) Rheinland-Pfalz, Stand: März 2012
- **MODUS CONSULT**, Bebauungsplan Hockenheimer Flur II – Fassung zur frühzeitigen Beteiligung, Juli 2012
- **Stadt Hockenheim**, Einzelhandelskonzept für die Stadt Hockenheim vom 19.12.2007
- **Stadtbauamt Hockenheim**, Gemeinde Altlußheim, Strukturkonzept zur Innenentwicklung, Hockenheim März 2006
- **Stadtbauamt Hockenheim**, Stadt Hockenheim, Baulücken, Wohnbaugrundstücke und Innenentwicklungskonzepte, Stand: 12.04.2010,
- **Stadtbauamt Hockenheim**, Baulückenkataster aktualisiert Nov. 2012
- **Stadtbauamt Hockenheim**, Gemeinde Altlußheim, Strukturkonzept zur Innenentwicklung, Hockenheim Dez. 2009
- **Statistisches Landesamt Baden-Württemberg**, Struktur- und Regionaldatenbank, Fundstelle: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/srdb/>, Stand: Mai 2007.
- **Statistisches Landesamt Baden Württemberg**, Struktur- und Regionaldatenbank, Interaktives Kartenverzeichnis des Statistischen Landesamtes, Fundstelle: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/intermaktiv/>; Stand: Mai 2007.
- **Stuttgarter Zeitung**, Zeitungsartikel vom 20.10.2007 „Asbesthalde soll durch Folien sicherer werden“.
- **Regionalverband Unterer Neckar**: Regionalplan Unterer Neckar, Mannheim 1994,
- **Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald**, Teilregionalplan Plankapitel 5.7.1 Windenergie des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald, Mannheim 2005
- **Verband der Region Rhein-Neckar**, Angestrebte Dichtewerte im rechtsrheinischen Teil der Metropolregion Rhein-Neckar, Mail vom 09.07.2007
- **Verkehrsministerium Baden-Württemberg**, Generalverkehrsplan Baden-Württemberg 1995
- **VRN, Liniennetzplan des VRN**,
http://www.vrn.de/karten_plaene/Liniennetzplaene/Heidelberg.pdf, Stand: Mai 2007
- **WSW & Partner GmbH**, Verkehrsuntersuchung Gemeinde Reilingen, Kaiserslautern 1994
- Liste der Natur- und Kulturdenkmale, von Stadt Hockenheim April 2007 erhalten.
- **Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg**, Hinweis für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmi-

gungsverfahren nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB vom
01.12.2008