

BEKANNTMACHUNG

des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan „Ortskern Rheinsheim“ und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan

Der Gemeinderat der Stadt Philippsburg hat in seiner Sitzung am 22.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Rheinsheim“ sowie die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 sowie § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortskern von Rheinsheim geschaffen werden. Ziel ist insbesondere:

- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der vorhandenen gewachsenen Ortsstruktur, insbesondere der Erhalt der innerörtlichen Funktion und der Nahversorgung.
- Regelung der Art der baulichen Nutzung in der Ortsmitte und an der Hauptstraße als Mischgebiet mit innerortstypischem Gewerbe, das zu den Rändern in allgemeine Wohngebiete übergeht. Für die Kirche, die Grundschule und die Sporthalle Rheinsheim sollen entsprechende Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.
- Ermöglichung von behutsamen Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten - insbesondere im Hinblick auf eine Bebauung in zweiter Reihe -, die sich ortstypisch und konfliktfrei in die umgebende Bau- und Nutzungsstruktur eingliedern soll. Dabei ist durch Baufenster konkretisiert, wo und in welchem Umfang Wohn- und sonstige Hauptnutzungen entstehen sollen.
- Die Begrenzung der Nachverdichtung und Versiegelung unter Einhaltung des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessenen dichten Bebauung mit einer angestrebten Grundflächenzahl von in der Regel voraussichtlich 0,5 - 0,6 im Mischgebiet und 0,4 - 0,5 im allgemeinen Wohngebiet.
- Begrenzung der Kubatur und Höhenentwicklung der Gebäude auf in der Regel zwei Vollgeschosse in erster und ein Vollgeschoss in zweiter Reihe mit Sonderregelung für bestehende Scheunen. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf in der Regel maximal zwei und auf maximal eine in zweiter Reihe.
- Orientierung der überbaubaren Grundstücksflächen im Regelfall am Bestand. Regelungen bezüglich der Grenzabstände unter Berücksichtigung der ortstypischen einseitigen Grenzbebauung.
- Regelung von 1,5 privaten Stellplätzen pro Wohneinheit auf den privaten Baugrundstücken, um die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum nach Möglichkeit nicht zu verschärfen.
- Dauerhafte Sicherung grüner Innenbereiche zur Erhaltung der Wohnqualität. Entsprechende Begrenzung der Nachverdichtung und Baufensterfestsetzung.

Räumlicher Geltungsbereich:

Das Planungsgebiet liegt im Philippsburger Ortsteil Rheinsheim, umfasst eine Größe von ca. 29 ha und ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Große Rheinstraße, eine Teilfläche der Hauptstraße, die bebauten Grundstücke Hauptstraße 76 und 76a und bebaute Grundstücke des Speyerpfad,
- im Osten: durch unbebaute Grundstücke des Gewinn Kreuzacker, das Grundstück Flurstück-Nr. 1381/1, eine Teilfläche der Kronenstraße, bebaute Grundstücke der Schulstraße, die Kirchstraße, bebaute Grundstücke der Seitenstraße und der Oskar-Frey-Straße, der Killian-Weick-Straße,
- im Süden: durch bebaute Grundstücke der Raiffeisenstraße, der Huttenheimer Straße, der Hauptstraße, Grundstücke der Ahornstraße, dem Grundstück Flurstück-Nr. 4670, bebaute Grundstücke der Lindenstraße, bebaute Grundstücke des Ulmenweg, dem Grundstück Kreuzgasse 15, Teilflächen der Kreuzgasse und der Lindenstraße, Dem Flurstück 4703 an der Lindenstraße, hintere Grundstücksgrenzen bebauter Grundstücke an der Germersheimer Straße sowie das Grundstück Flurstück-Nr. 343,
- im Westen: durch eine Teilfläche der Germersheimer Straße und eine Teilfläche des Grundstücks Flurstück-Nr. 2898/1, hintere Grundstücksgrenzen von Grundstücken an der Germersheimer Straße inkl. des Grundstücks Germersheimer Straße 54a, dem Grundstück Flurstück-Nr. 2879/1 und einer Teilfläche des Grundstück Flurstück-Nr. 2879, unbebauten Grundstücken des Gewinn Weihergärten, die Grundstücke Flurstücke 247, 248 und Teilen von 249, unbebaute Grundstücke des Gewinn Feldlach, das Grundstück Flurstück 4805 (Feldweg) sowie das Grundstück Flurstück-Nr. 4803.

Maßgebend für die Gebietsabgrenzung ist der nachstehende Lageplan.



Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Ortskern Rheinsheim“ und der Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit Begründungen, der Umweltbericht (Bestandsanalyse), der Fachbeitrag Artenschutz sowie das städtebauliche Konzept können in der Zeit vom

09.02.2026 bis einschließlich 13.03.2026

unter <https://www.philippsburg.de/index.php/Bauleitplanung.html> und über das zentrale Internetportal des Landes für die Bauleitplanung unter <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> eingesehen werden. Die Beteiligungsunterlagen liegen zudem bei der Stadtverwaltung Philippsburg, Fachdienst 30, Rote-Tor-Straße 6-10, während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Ergänzend wird am **Mittwoch, 25.02.2026, um 18:00 Uhr** eine Bürgerinformationsveranstaltung im Sebastianusheim Rheinsheim durchgeführt, in der die Planung vorgestellt und erläutert wird.

Die Öffentlichkeit kann sich bei der Online-Einsichtnahme, der Einsichtnahme vor Ort und der Bürgerinformationsveranstaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist kann sich zur Planung geäußert, diese erörtert und können Stellungnahmen abgegeben werden. An dieser Stelle sei der Hinweis gegeben, dass auch Kinder und Jugendliche als Teil der Öffentlichkeit gelten.

Die Äußerungen und Stellungnahmen sollen vorzugsweise elektronisch per E-Mail an dagmar.caydan@philippsburg.de, können aber auch schriftlich oder mündlich bei der Stadtverwaltung Philippsburg, Fachdienst 30, Rote-Tor-Straße 6-10 abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Philippsburg, den 30.01.2026

gez. Stefan Martus
Bürgermeister