

## 1. ALLGEMEIN

### 1.1 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Rümmingen, östlich der Landesstraße L 134. Die Fläche umfasst im Wesentlichen das ehemalige Betriebsgelände der Tonwerke Rümmingen auf dem Flurstück Nummer 25. Im Norden sind lediglich Teile der angrenzenden Flurstücke 1869 –1879 einbezogen. Im Osten ist ein Abschnitt des Weggrundstücks 6/1 betroffen. Die Flurstücke Nummer 33/6 und 24 werden peripher tangiert. Entlang der Landesstraße L 134 ist das Weggrundstück, Flurstück Nummer 2903/1 betroffen. Sämtliche Flächen befinden sich im Eigentum der Tonwerke Kandern. Das Flurstück Nummer 25/4 wurde zwischenzeitlich als eigenständiges Grundstück vermessen und zusammen mit der alten Villa an einen privaten Eigentümer verkauft. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3,2 ha. Die genaue Lage ergibt sich aus dem Planteil (Blatt 2) des Bebauungsplans.

Im Osten grenzt ein flächenhaftes Naturdenkmal unmittelbar an das Planungsgebiet an. Unweit der nördlichen Plangebietsgrenze liegen außerdem zwei Biotopflächen. Ein Großteil des Plangebiets selbst ist zwischenzeitlich als FFH-Fläche gemeldet. Ein Managementplan dafür ist in Aufstellung begriffen.

Im Umweltbericht des Büros für Garten- und Landschaftsplanung Georg Kunz wurde die grundsätzliche Vereinbarkeit des Baugebiets mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes festgestellt. Diese Aussage ist auf Fachgutachten zu einzelnen Aspekten, zum Beispiel Auswirkungen auf die Vogelwelt, abgestützt. Der Umweltbericht und die Fachgutachten einschließlich der aktuellen Ergänzungen sind dem Bebauungsplan beigelegt. Die Grenzen des Baugebiets wurden dieser Grundlage in einem iterativen Prozess im Einvernehmen mit dem Umweltschutzamt des Landratsamtes Lörrach festgesetzt.

---

<sup>\*)</sup> Stand 21.11.2009

## 1.2 Anlass für die Planaufstellung und Ziele der Planung

1992 haben die Tonwerke Kandern ihren Betrieb in Rümmingen eingestellt. Seit-her bemüht sich der Eigentümer einvernehmlich mit der Gemeinde darum, die Gewerbebrache zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Die alten Fa-brikgebäude wurden bereits im Frühjahr 2008 abgerissen. Die künftige Nutzung des Areals ergibt sich aus den Zielsetzungen des Regionalplans 2000. Danach hat Rümmingen die Funktionszuweisung Wohnen mit Entlastungsfunktion für das ge-meinsame Oberzentrum Lörrach – Weil am Rhein.

Da die bisherigen Baugebiete bis auf einzelne Baulücken aufgefüllt sind, besteht Bedarf an der Ausweisung weiterer Bauflächen. Sowohl das Recycling der ehe-maligen Gewerbebrache als auch die angestrebte Baudichte entsprechen den Vorgaben der Regionalplanung.

Zur Vorbereitung der neuen städtebaulichen Entwicklung lobten die Tonwerke Kandern 1995 einen offenen Architektenwettbewerb aus. Die Grenzen der Ent-wicklungsfläche sowie die Rahmenbedingungen dafür wurden frühzeitig mit den Fachbehörden abgestimmt. Die damals formulierten Entwicklungsziele gelten im Wesentlichen unverändert weiter und liegen auch der aktuellen Planung zugrunde:

- Der überwiegende Teil des Baugebiets soll einer Wohnbebauung zugeführt werden.
- Das Maß der baulichen Nutzung soll dabei mit der umgebenden dörflichen Baustruktur verträglich sein.
- Dabei wird dem Schutz dorftypischer Nutzungen – hier eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs – besonders Rechnung getragen.
- Auf einer untergeordneten Fläche entlang der Landesstraße 134 soll eine ein-geschränkte gewerbliche Nutzung entwickelt werden.
- Das Baugebiet soll durch geeignete Maßnahmen gegenüber den angren-zenden geschützten Landschaftsbestandteilen abgegrenzt werden.
- Die wesentlichen Maßnahmen zur Minimierung und zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt sollen als Festsetzungen im Bebauungsplan pla-nungsrechtlich verankert werden.

Der mit dem 1. Preis ausgezeichnete Entwurf des Architektenwettbewerbs ist aus heutiger Sicht allerdings nicht mehr zu verwirklichen. Wesentliche Teile der darin zur Bebauung vorgesehenen Fläche unterliegen mittlerweile dem Natur- und Landschaftsschutz.

Deshalb beauftragte die ToKa den damaligen zweiten Preisträger des Architek-tenwettbewerbs, Detlef Würkert, Lörrach, mit der Überarbeitung seines städte-baulichen Entwurfs. Zur weiteren Vorbereitung der Bebauung und im Vorfeld zur Aufstellung dieses Bebauungsplans forderte die ToKa ferner die Architekturbüros Detlef Würkert, Lörrach, und Friedemann Roller, Breisach, auf, Entwürfe für die künftige Bebauung zu entwickeln.



Die ToKa beabsichtigt, beide Entwürfe jeweils in Teilbereichen umzusetzen. Erklärtes Ziel ist, ein modellhaftes Baugebiet „aus einem Guss“ mit hohem gestalterischem Anspruch zu entwickeln. Zahlreiche Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, diesen gestalterischen Anspruch zu sichern. Dies entspricht einerseits dem gegenwärtigen Bedarf an qualitativ hochwertigem Wohnraum. Andererseits dient die Gestaltqualität der nachhaltigen Sicherung des Wohnstandorts.

### **1.3 Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich der Satzung ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vorderes Kandertal, wirksam geworden am 21.7.1998, noch als Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans „Tonwerke“ geändert.

### **1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die von der Planung betroffenen Grundstücke und Grundstücksteile stehen mit Ausnahme der Grundstücks 25/4, 2903/1 (Teilbereich) und 53/1000 (Teilbereich) im Eigentum der Tonwerke Kanderndorf. Über den Bebauungsplan hinaus wurde zwischen der Gemeinde Rümmingen und den Tonwerken Kanderndorf am 7. März 2008 ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Erschließung des Baugebiets, die Realisierung der geplanten Gebäude und die Finanzierung der geplanten Baumaßnahmen im Einzelnen regelt. Am 8. April 2009 wurde überdies ein Vertrag über die Übertragung der öffentlichen Flächen an die Gemeinde notariell beurkundet.

## **2. BEBAUUNG**

### **2.1 GLIEDERUNG DES BAUGEBIETS / STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG**

Die wesentliche Leitidee des städtebaulichen Konzepts und der darauf fußenden Entwürfe für die Bebauung selbst ist:

- Konzentration der Bebauung im Bereich der verfüllten Tongrube und des ehemaligen Werksgeländes.
- Sorgfältige Behandlung der Siedlungsränder am Übergang zu den angrenzenden, geschützten Landschaftsteilen.
- Gliederung des Straßenraums durch übergreifende Obergeschosse.
- Großzügige Grünfläche mit differenzierten Wegen, Spiel- und Begegnungsräumen als sozialintegratives Element am Übergang zum alten Dorf.

Wesentliche Merkmale der städtebaulichen Gestaltung sind:

- Straffe Führung von Baufluchten, klare Vorgaben für die Differenzierung der Baukörper, Festsetzung der Gebäudehöhen und der Dachformen.
- Klare Vorgaben für die Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen.

Das Baugebiet gliedert sich in mehrere, unterschiedlich strukturierte Bereiche:

- Verdichtete Reihenhausbauung für Familienwohnen in der Tallage. Rhythmisierung des Baufeldes durch die Zonierung in Wohnbauung, private Grünflächen, Nebenanlagen und Wohnhöfe.
- Großformatige Baukörper am ehemaligen Grubenrand im Süden unterhalb des alten Dorfkerns. Die zugehörigen Stellplätze werden unter Ausnutzung des gegebenen Geländes im Sockelgeschoß untergebracht.
- Kleinteilige, der Topographie angepasste Bauformen im Osten am Übergang zum Landschaftsschutzgebiet. Die Parkierung wird ebenfalls in baulichen Zusammenhang mit den Wohngebäuden gestellt.
- Eingeschränktes Gewerbegebiet im Westen zwischen dem Wohngebiet und der Landesstraße 134. Im zulässigen Nutzungsspektrum sind auch Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausdrücklich vorgesehen.
- Großzügige Grünfläche mit Spielplatz und Wegebeziehungen am Übergang zum alten Dorf. Der vorliegende Bebauungsplan dient dabei der Sicherung der Fläche. Die Lage und Gestaltung einzelner Elemente darin bleibt dem Freianlagenplan vorbehalten.

## **2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Dieses Gebiet ist unterteilt in Flächen für

- Reihen- und Doppelhäuser (Baufelder B1 – B6 und D1 – D3)
- Einzelhäuser für Familienheime (Baufelder C1 – C7)

Im Bereich des Baufelds B1 sind ausnahmsweise auch Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für die Verwaltung zulässig wenn die Parkierung ohne Beeinträchtigung der Wohnbauung und des öffentlichen Straßenraums gelöst werden kann. In den übrigen mit B, D und C bezeichneten Baufeldern sind die genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zugelassen. Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 sind im Allgemeinen Wohngebiet im Bereich der Baufelder B – D auch ausnahmsweise nicht zulässig. Diese Einschränkung beruht auf der allgemeinen Überlegung, dass diese Nutzungen regelmäßig mit einem Verkehrsaufkommen verbunden sind, für das das Erschließungssystem des Neubaugebiets nicht ausgelegt ist. Diese Nutzungen sind typischerweise außerdem mit größerem Publikumsverkehr verbunden. Dies könnte insbesondere in der Nutzungszone C zu unerwünschten Störungen der angrenzenden geschützten Landschaftsteile führen. Die Einschränkung der Nutzung beruht hier deshalb explizit auch auf Vorgaben der Umweltbehörden.

Im Bereich des WA ist die Zahl der Wohnungen beschränkt. Eine entsprechende Festsetzung ist dort getroffen, wo durch die Ausbildung der Erschließungsstraßen als Mischverkehrsfläche (Wohnhöfe) sowie durch die beschränkte Parkierungsfläche eine unbeschränkte Zahl der Wohneinheiten Konflikte im öffentlichen Straßenraum verursachen würde.



### **Mischgebiet (MI)**

Die Baufelder A1 – A3, das Baufeld C1 sowie das Grundstück Flurstück Nummer 25/4 wird als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung soll Nutzungskonflikte zwischen dem Wohnen und typisch dörflichen, insbesondere landwirtschaftlichen Nutzungen vorbeugen.

Damit wird einem übergeordneten Entwicklungsziel der Gemeinde Rümmingen Rechnung getragen: Der Schutz noch bestehender landwirtschaftlicher Betriebe wird im Entwicklungskonzept der Gemeinde von 1993 ausdrücklich formuliert und im Bebauungsplan „Ortsetter“ 2004 in Planungsrecht umgesetzt. Im vorliegenden Fall soll so Konflikten zwischen der künftigen Wohnnutzung und einem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb vorgebeugt werden.

Bei der Festsetzung der Nutzungspalette differenziert der Bebauungsplan noch einmal zwischen der Neubebauung im Bereich der Baufelder A1 – A3 und C1 und der bestehenden Bebauung auf dem Flurstück Nummer 25/4. Dieses Grundstück liegt an der Ortsdurchfahrt zwischen dem alten Dorf und dem geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet. Dem entsprechend werden hier auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe zugelassen.

### **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)**

Eine im Bebauungsplan festgesetzte kleine Gewerbefläche mit 0,23 ha trägt dem Bedarf des Dorfes nach einer gewerblichen Eigenentwicklung und der typisch dörflichen Nutzungsmischung im Umfeld des Neubaugebiets Rechnung. Außerdem dient das Gewerbegebiet dazu, das dahinter liegende Wohngebiet vor dem Verkehrslärm der Landesstraße 134 zu schützen.

Ebenfalls mit Rücksicht auf die Wohnbebauung wird die Nutzung des Gewerbegebiets eingeschränkt. Zulässig sind nur solche Gewerbebetriebe, die im Sinn von § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 4 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Tankstellen sind nicht zulässig. Allgemein zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Nutzungen gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind im GEe auch ausnahmsweise nicht zulässig. Vergnügungsstätten würden auf Grund ihrer nutzungstypischen Störungen zu unerwünschten Konflikten mit der benachbarten Wohnbebauung führen.

Innerhalb des Baugebiets „Tonwerke“ soll der dorftypische Wechsel von Bebauung und Freibereichen weiterentwickelt werden. Deshalb soll nördlich der Gewerbebebauung ein Bereich von Bebauung freigehalten werden. Da für einen ursprünglich angedachten öffentlichen Platz eine sinnvolle Nutzung nicht gesehen wird, wurde die Fläche dem eingeschränkten Gewerbegebiet zugeordnet. Soweit es sich aus dem Bedarf der gewerblichen Nutzung ergibt, können hier aber maximal acht Stellplätze angeordnet werden.

Um die angestrebte Gestaltqualität des neuen Ortseingangs sicherzustellen, sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets Lagerflächen im Freien nicht zugelassen.

## **2.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

In Abhängigkeit vom eingangs geschilderten städtebaulichen Gestaltungswillen enthält der Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch die Ausweisung eng gesteckter Baufenster, vertikale Baulinien, die Mindestbreite von Baugrundstücken, die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe und die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Gebäude.

Der angestrebte Geschoßwohnungsbau südlich der Planstraße A darf nur realisiert werden, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück in zugeordneten ebenerdigen Garagengeschossen untergebracht werden. Die Ausweisung von Parkierungsflächen im Erdgeschoss (Sockelgeschoß) kommt auch der gegebenen Topographie entgegen und dient dazu, die für Wohnzwecke ungeeigneten Erdgeschosszonen sinnvoll zu nutzen. Aufenthaltsräume sind hier auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Aus den gleichen Gründen sind auch bei der Einzelhausbebauung am Hang im Sockelgeschoss/Erdgeschoss der Gebäude Aufenthaltsräume nur in eingeschränktem Umfang zugelassen. Die Garagen sind in baulichem Zusammenhang mit dem Wohngebäude zu errichten.

Die Zahl der Wohnungen wird beschränkt, weil sonst der erforderliche Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr auf dem jeweiligen Grundstück in gestalterisch vertretbarer Weise nicht gedeckt werden kann bzw. Konflikte im öffentlichen Straßenraum absehbar wären.

### **Baufeld B1 – B6, Baufeld D1 – D3, Baufeld C1 – C7**

Zulässig ist jeweils eine Wohnung je Wohngebäude.

### **Baufeld A1 – A3**

Zulässig sind maximal 7 Wohnungen je Gebäude.

Um die angestrebte städtebauliche Qualität sicherzustellen, wurden einzuhaltende Gebäudehöhen festgesetzt. Aufgrund der speziellen Bauformen und deren gegenseitigen gestalterischen Abhängigkeit werden sie für alle Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet zwingend vorgegeben. Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Bereich des Flurstücks Nummer 25/4 ist die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt.

## **3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

### **3.1 Bauweise**

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen wurden zur Bauweise folgende Festsetzungen getroffen:



## **Allgemeines Wohngebiet**

### **Baufeld A1 – A3**

Festgesetzt wird die offene Bauweise;  
in Nachbarschaft zur alten dörflichen Bebauung sind insgesamt langgestreckte, großvolumige Baukörper erwünscht.

### **Baufeld B1 – B6**

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise;  
An den Giebelseiten der Doppel- und Reihenhäuser sieht der städtebauliche Entwurf auskragende Obergeschosse vor. Im Bereich der auskragenden Bauteile darf der nach Landesbauordnung vorgeschriebene Grenzabstand deshalb im Obergeschoß um jeweils 1,0 m unterschritten werden. Im Erdgeschoß ist der Grenzabstand jedoch einzuhalten.

### **Baufeld C1 – C7**

Festgesetzt wird die offene Bauweise

Die zulässigen Hausformen wurden bereichsweise unterschiedlich festgesetzt.

Diese Festsetzungen werden, sofern es zur Umsetzung der Leitidee erforderlich ist, ergänzt durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksbreite.

## **Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Festgesetzt wird die geschlossene Bauweise

## **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Um die Grundsätze des städtebaulichen Entwurfs

- Bebauungsdichte,
- Baufluchten,
- Gliederung des Straßenraums und des Baufeldes B durch auskragende Obergeschosse,

umsetzen zu können, wurden im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 (3) geschossweise differenzierte Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Im Bereich der Baufelder B1 – B6 und D1 – D3 kann die Überschreitung der gartenseitigen Baugrenze im EG ausnahmsweise bis maximal zur projizierte Baulinie des 1. OG zugelassen werden.

Treppen und Stützmauern können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen in den dafür vorgesehenen, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Flächen zugelassen werden.

### **3.3 Höhenlage der Gebäude**

Im Interesse eines einheitlichen Erscheinungsbildes sieht der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude vor. Bezugshöhe ist Mitte Straße (Fertigbelag) / Mitte straßenseitiger Gebäudegiebel). Im Bereich der Baufelder B1 – B2 ist die Bezugshöhe für die gesamte Bebauung des jeweiligen Baufeldes westlich zu messen.

Zur Vereinheitlichung des auskragenden Obergeschosses wird für die Baufelder A – D straßenseitig, im Baufeld B auch für innen liegende Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, jeweils eine vertikale Baulinie festgesetzt.

### **3.4 Stellung der baulichen Anlagen**

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Hier sind nur Flachdächer zugelassen. Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen entfallen damit.

Ausnahme: Bei einer Neubebauung des Flurstücks Nummer 25/4 kann ausnahmsweise auch eine andere Dachform zugelassen werden.

#### **Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Hier sind Flachdächer oder Pultdächer zugelassen. Unterschiedliche Nutzungen erfordern unterschiedliche Bauformen. Um hier eine optimale Lösung zu ermöglichen, werden keine Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen bzw. zur bevorzugten Ausrichtung des Pultdaches gemacht.

### **3.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Um die angestrebte Gestaltqualität der Straßenräume und insbesondere die der Wohnhöfe sicherzustellen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen über Tiefgaragen, Garagen bzw. Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.

## **4. ERSCHLIESSUNG**

### **4.1 Verkehrsflächen**

Das Baugebiet wird in Höhe der alten Werkszufahrt an die Landesstraße 134 angebunden. Basis der internen Erschließung ist eine Ringstraße (Planstraße A) mit teils beidseitigem, teils einseitigem Gehweg.

Die Baufelder B1 – B6 und D1 – D3 werden über sogenannte Wohnhöfe erschlossen. Sie sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dabei handelt es sich um Privatwege mit wechselseitigem Überfahrtsrecht für die Anwohner. Die Wohnhöfe werden als Mischverkehrsfläche gestaltet.



## 4.2 Ruhender Verkehr

### **Öffentliche Stellplätze**

Öffentliche Stellplätze sind entlang der Planstraße A ausgewiesen.

### **Private Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet**

Die privaten Garagen und Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Im Bereich der Wohnhöfe sind auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs Flächen für Carports zeichnerisch festgesetzt. Zur Wahrung des städtebaulichen Entwurfsprinzips sind Abweichungen nicht zugelassen.

In Baufeld A1 – A3 sind zur Deckung des jeweiligen Stellplatzbedarfs nur Sammelgaragen möglich. Die Zufahrt dazu ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Aufgrund der gegebenen Topographie sind diese Tiefgaragen in Form eines ebenerdigen Sockelgeschosses auszubilden.

Im Baufeld C1 – C7 sind die zugehörigen Stellplätze in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude in den dafür festgesetzten Flächen zu errichten und gestalterisch in den Hang zu integrieren. Die Fläche vor den Garagen kann ebenfalls als Stellplatz genutzt werden.

Die Unterbringung von Stellplätzen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen ist unzulässig.

### **Private Stellplätze im Eingeschränkten Gewerbegebiet**

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Soweit die Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden, sind sie westlich der Bebauung anzuordnen. Wenn es sich aus dem Bedarf der gewerblichen Nutzung ergibt, können innerhalb der nördlich gelegenen, von Bebauung freizuhaltenden Fläche maximal acht Stellplätze angelegt werden. Stellplätze für Fremdnutzungen sind nicht zulässig.

Reicht der Platz nicht, um alle bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze oberirdisch anzuordnen, sind die Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Um das Wohngebiet nicht durch zu- und abfahrende Fahrzeuge zu belasten, sind Grundstückszufahrten von der Planstraße A aus nicht zulässig.

## 4.3 Rad- und Fußwege

Das neue Baugebiet wird durch einen Fußweg an den alten Dorfkern angebunden. Eine direkte Wegeverbindung wird durch einen zweiten behindertenfreundlichen Weg mit geringer Neigung innerhalb der festgesetzten Grünfläche ergänzt. Die Führung dieses Weges bleibt im Detail dem Grünordnungsplan bzw. dem Freianlagenplan überlassen.

## **5. VER- UND ENTSORGUNG**

### **Wasser und Abwasser**

Die Wasserversorgung des Plangebiets kann über die Erweiterung der bestehenden Netze erfolgen.

Derzeit wird noch untersucht, ob die Abwasserbeseitigung über das bestehende Netz erfolgen kann. Ist dies nicht möglich, muss das Gebiet über separate Vorflutkanäle entsorgt werden. Die entsprechenden Untersuchungen und Planungen sind beauftragt und werden in Kürze vorliegen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit der ehemaligen Tongrube ist eine Regenwasserversickerung nicht möglich. Grundstückseigentümern wird jedoch nachdrücklich empfohlen, Dachwässer in eigenen Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

### **Elektrizität**

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch die Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt. Die Leitungen sollen erdverlegt werden.

### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt.

### **Regenerative Energien**

Der Einsatz regenerativer Energie über das vom Gesetzgeber geforderte Maß von mindestens 20 % ist ausdrücklich erwünscht. Aus gestalterischen Gründen sind die dafür erforderlichen technischen Vorrichtungen, soweit sie auf der Dachfläche installiert werden sollen, flach aufzulegen. Die Nutzung der Dachflächen für Solarelemente ist auf die dafür ausgewiesenen Zonen begrenzt. Dachaufbauten in Form von schräg gestellten Kollektorflächen sind aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht zulässig. Kollektoren und Photovoltaikmodule können darüber hinaus in der Fassade integriert werden.

### **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Bereich der Wohnhöfe sind Überfahrtsrechte zugunsten der Anlieger, Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger sowie ein allgemeines Gehrecht festgesetzt.

## **6. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

Im Vorfeld der Planung wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms der Landesstraße 134 untersucht. Auf der Grundlage des Gutachtens des Ingenieurbüros Wolfgang Rink, Reute, wurde entlang der Landesstraße eine Fläche für eine Lärmschutzwand festgesetzt. Darüber hinaus dient die Gewerbebebauung als Lärmpuffer zwischen Straße und Wohngebiet.



Bei ungehinderter Schallausbreitung verläuft die 49 dB(A)- Isophone (Grenzwert für WA nachts) in 8,6 m Höhe unmittelbar am westlichen Rand der Baufelder B1-B4. Die Baufelder B5 und B6 sind nicht mehr betroffen.

Die Traufhöhe der Gebäude ist auf 6,60 m begrenzt. Dachgeschosse sind nicht zulässig. Als Grundstücksbegrenzung sind höhere stabile Einfriedigungen vorgesehen. Nach dem Bau der gewerblichen Nutzung sind die Bauzeilen vom Straßenlärm weitgehend abgeschirmt. Passiver Schallschutz ist bereits durch den Einbau der für die Wärmedämmung üblichen Fenster gewährleistet. Deshalb wird auf die explizite Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan verzichtet.

Anders im Baufeld D1 – D3. Hier ist der zulässige Grenzwert für Wohngebiete auf der gesamten Fläche überschritten. Deshalb wurde im Bebauungsplan gemäß § 9 (2) festgesetzt, dass diese Baufelder erst dann bebaut werden dürfen, wenn der Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand gewährleistet ist. Allerdings wird empfohlen, die aktuelle Lärmsituation vor dem Bau der Lärmschutzwand zu überprüfen: Sollte zu dem Zeitpunkt etwa die geplante Ortsumfahrung gebaut sein, könnte sich die Immissionsbelastung durch die L 134 eventuell deutlich verringert haben.

## **7. BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFELGE**

Die Tonwerke Kanderne haben ihren Betrieb 1992 eingestellt. Seither hat sich die Natur relativ ungestört entwickelt und sich die ehemalige Tongrube und selbst große Teile des ehemaligen Werksareals zurückerobert. Das Gebiet ist zwischenzeitlich weitgehend als FFH Gebiet eingestuft. Davon ist auch ein großer Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans betroffen.



Im Vorfeld der Bauleitplanung hat der Grundstückseigentümer deshalb einen Umweltbericht und in Zusammenhang damit diverse Fachgutachten in Auftrag gegeben. In einen iterativen Prozeß wurden die Grenzen des vorliegenden Plangebiets zusammen mit den Umweltbehörden einvernehmlich abgesteckt sowie

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zur Kompensation des Eingriffs in die Natur und Landschaft vorgeschlagen. Der Umweltbericht (Scopingpapier – Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung) des Büros für Garten- und Landschaftsplanung, Georg Kunz, Todtnauberg, sowie die Fachgutachten sind dem Bebauungsplan beigelegt.

Zur Absicherung der im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden umfangreiche Festsetzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets in den Bebauungsplan übernommen.

Andere Maßnahmen, wie etwa die Errichtung und Bepflanzung des Zauns zwischen Wohnbebauung und Biotop sowie das Monitoring werden vor Baubeginn in einer tragfähigen rechtlichen Vereinbarung geregelt, soweit diese nicht bereits mit dem städtebaulichen Vertrag vorliegt.

## **8. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT**

Südöstlich grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an das Baugebiet an. Der Neubau eines Jungviehstalls mit ca. 36 Großvieheinheiten ist geplant. Für Rinderhaltung ist in der TA Luft keine emissionsbedingte Abstandsvorschrift vorgesehen. Zur Beurteilung der Situation wurde hilfsweise eine „Orientierungshilfe Rinderhaltung – Wohngebiet“ des Bayrischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten herangezogen.

Der Abstand zwischen Wohnbebauung und Jungviehstall beträgt im ungünstigsten Fall 120 m und liegt damit deutlich über dem in der oben genannten Orientierungshilfe empfohlenen Wert. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass gelegentliche Störungen von dem Betrieb ausgehen. In Frage kommen vor allem Lärmbelastungen innerhalb der allgemeinen Ruhezeiten. Um möglichen Nutzungskonflikten vorzubeugen, wurde der an das Dorf angrenzende Bereich des Baugebiets „Tonwerke“ vorsorglich als Mischgebiet ausgewiesen.

## **9. BAUGRUND**

Der Baugrund ist aufgrund der natürlichen Gegebenheiten bekanntermaßen nicht ideal. Hinzu kommen zusätzliche Erschwernisse durch Auffüllungen unterschiedlicher Tiefe. Deshalb wurden bereits im Vorfeld des bereits erwähnten Architektenwettbewerbs Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Diese wurden durch zwei weitere Gutachten des Geotechnischen Instituts Weil am Rhein (1999) und der Geotechnik GmbH Stuttgart (2008) vertieft. Die Gutachten sind dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Auf dieser Grundlage wird einzelnen Bauherren eine Gründungsberatung dringend empfohlen.

## **10. ALTLASTEN**

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden mehrere Erkundungen durchgeführt. Außer den bekannten Stellen, die auf Grund der früheren Nutzung Verunreinigung mit Mineralöl aufweisen, haben sich keine weiteren Hinweise auf Altlasten ergeben.



## 11. FOLGEEINRICHTUNGEN

- Spielplatz und öffentliche Grünfläche  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist am Übergang zum alten Dorf eine Fläche für einen Spielplatz festgesetzt. Er soll in eine größere parkartig gestaltete öffentliche Grünanlage integriert werden.
- Weitere Folgeeinrichtungen sind nicht erforderlich. Die bestehenden Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen der Gemeinde können den zusätzlichen Bedarf aus dem neuen Wohngebiet aufnehmen.

## 12. Örtliche Bauvorschriften

Parallel zum Bebauungsplan wird eine Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen.

## 13. FLÄCHENBILANZ

Bestehende Bebauung	760 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	18.400 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	2.300 m <sup>2</sup>
Erschließungsfläche (incl. Quartiersplatz)	6.500 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	1.800 m <sup>2</sup>
Verkehrsbegleitgrün	1.100 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	780 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>31.640 m<sup>2</sup></b>

## 14. REALISIERUNG UND KOSTEN

Kosten, etwa für die Überplanung und Erschließung der Fläche, werden vom Verursacher, getragen.

Die Kostenübernahme wurde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags vom 7. März 2008 sowie dem Übergabevortrag vom 8. April 2009 zwischen der Gemeinde Rümmingen und der Tonwerke Kandern GmbH (Grundstückseigentümer) sowie der ToKa Real Estate GmbH & Co KG (Investor) geregelt.