

# Gemeinde Rümmingen

Landkreis Lörrach

## Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

### "Tonwerke – Baufeld E"

(Zweite Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften  
"Tonwerke" nach letztmaliger Rechtskraft vom 25.01.2011)

## Begründung

### 1. Einführung

Der Bebauungsplan „Tonwerke“ schuf 2009 die Rechtsgrundlage für die Konversion einer Gewerbebrache in Wohnbaufläche mit einem kleinen Anteil an gewerblicher Nutzung im Baufeld E.

### 2. Erste Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Tonwerke“ beruht auf einem stringenten städtebaulichen Entwurf. Er soll Gestaltqualität sicherstellen und der neuen Siedlung ein unverwechselbares Erscheinungsbild geben. Deshalb sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die sich auf die Standorte, die Kubatur und die Gliederung der Baukörper beziehen, relativ engmaschig angelegt.

Die 1. Änderung der Bebauungsvorschrift war erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Einheitlichkeit des Straßenraums herzustellen. Sie wurde mit Rechtskraft vom 25.01.2011 abgeschlossen.

### 3. Zweites Änderungsverfahren des Bebauungsplans

Die Bebauung der Wohnbauflächen ist zwischenzeitlich weit fortgeschritten. Der städtebauliche Entwurf wurde dabei vorbildlich umgesetzt.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (**GEe**) im Baufeld E entsprach einem konkreten Bedarf zur Zeit der Planaufstellung „Tonwerke“. Darüber hinaus zielte die angestrebte Nutzung darauf ab, die Wohnbebauung gegenüber dem von der Landesstraße 134 ausgehenden Verkehrslärm abzuschirmen.

Die ursprünglich angestrebte Ansiedlung eines nicht störenden Betriebs konnte trotz intensiver Bemühungen seitens des Investors nicht realisiert werden. Die Gemeinde Rümmingen möchte nun die Chance nutzen, auf dieser Fläche die Grundversorgung für den Ort zu verbessern und ein zusätzliches Angebot an hochwertigen, barrierefreien Geschosswohnungen zu schaffen. Die Art der Nutzung wird neu als Mischgebiet (**MI**) festgesetzt. Die Bebauung soll in ihrem Erscheinungsbild an die angrenzende Wohnbebauung angepasst werden.

Im Hinblick auf das gewählte Verfahren wird kein Umweltbericht erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden bereits im Bebauungsplanverfahren „Tonwerke“ umfänglich abgearbeitet. Neue Erkenntnisse dazu gibt es nicht.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Tonwerke“ wird mit Rechtskraft des hier vorliegenden Bebauungsplans der Innenentwicklung und der Örtlichen Bauvorschriften „Tonwerke – Baufeld E“ **im Überlagerungsbereich** aufgehoben.

Substantiell werden sowohl die seinerzeitigen Festsetzungen als auch die grundlegenden bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften an die städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gesamtgebiet angepasst.

Der Planänderung zugrunde gelegt ist das aktuelle Kataster, Stand Juni 2014.

Auf dieser Grundlage hat der Gemeinderat von Rümmingen am 21.09.2015 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB und die Örtlichen Bauvorschriften „Tonwerke – Baufeld E“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufzustellen.

In der gleichen Sitzung hat er den Entwürfen zugestimmt und beschlossen, von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 13a (2) Nr.1 BauGB i. V. m. § 13 (2) und (3) BauGB abzusehen und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 13 (2) und § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

#### **4. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Vorderes Kanderthal“ wurde vom Büro BfB – Büro für Bauleitplanung und Städtebau, Lörrach, erarbeitet und ist zuletzt am 23.02.2010 rechtswirksam geworden. Der maßgebliche Auszug ist dem hier vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf als Übersichtsplan beigelegt.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Tonwerke – Baufeld E“ kann – auch entsprechend der Vorabklärung mit der Baurechtsbehörde beim Landratsamt Lörrach – gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Dies ist gemäß § 13a (2) Nr.2 BauGB trotz der Abweichung vom derzeit rechtswirksamen FNP möglich, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a (2) Nr.2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit Rechtskraft des hier vorliegenden Bebauungsplans der Innenentwicklung „Tonwerke – Baufeld E“ wird die geänderte Darstellung des eingeschränkten Gewerbegebiets (**GEE**) im Flächennutzungsplan an die neue Nutzungsfestsetzung Mischgebiet (**MI**) angepasst.

#### **5. Planungsgebiet**

Das Plangebiet betrifft einen kleinen Teilbereich des Baugebiets „Tonwerke“ und umfasst 2.241 m<sup>2</sup>. Es wird begrenzt

- durch den straßenbegleitenden Gehweg entlang der Landesstraße 134
- durch einen Fußweg zwischen Landesstraße 134 und der inneren Erschließungsstraße „Alte Ziegelei“ und
- durch die innere Erschließungsstraße „Alte Ziegelei“.

#### **6. Baugrund**

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hat das Büro Geotechnik Stuttgart GmbH umfangreiche Baugrunduntersuchungen für das gesamte Gebiet durchgeführt.

Das Gutachten kann auch für die nun vorgesehene Bebauung im Baufeld E herangezogen werden. Es wird empfohlen, das Bauvorhaben geologisch begleiten zu lassen.



## 7. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

### 7.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Zufahrt zur Tiefgarage und zu den oberirdischen Stellplätzen erfolgt über die innere Erschließungsstraße „Alte Ziegelei“. Entlang der Landesstraße 134 besteht ein Zufahrtsverbot.

### 7.2 Parkierung

Die notwendigen Stellplätze für Bewohner und Betriebsinhaber sind überwiegend in einer Tiefgarage nachzuweisen. Öffentliche Stellplätze für Kunden und Besucher können oberirdisch entlang der inneren Erschließungsstraße „Alte Ziegelei“ an den dafür im Planteil festgesetzten Stellen angelegt werden.

## 8. Art der Nutzung

Anstelle des eingeschränkten Gewerbegebiets (**GEE**) wird ein Mischgebiet (**MI**) festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen sollen in einem Gebäudekomplex untergebracht werden. Die Art der Nutzung wird geschossweise gegliedert:

Das Erdgeschoss bleibt gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Städtebauliches Ziel der Gemeinde Rümmingen ist, die Ausstattung mit Angeboten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Ladengeschäft, Praxen, Café usw.) zu verbessern und damit den Ortskern zu stärken. Mit der gleichen Zielsetzung können ausnahmsweise auch Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Die darüber liegenden Geschosse dienen ausschließlich dem Wohnen.

Ausgeschlossen werden Nutzungen, die aufgrund ihres Flächenbedarfs und / oder der mit ihnen in Verbindung stehenden Emissionen (hier insbesondere Lärmbelastung durch erhöhtes Fahrzeugaufkommen) zu Konflikten mit der umgebenden Wohnnutzung führen können.

## 9. Maß der Nutzung

Die differenzierten Festsetzungen dienen dazu, die angestrebte einheitliche Gestaltung des Baugebiets auch im Baufeld E sicherzustellen:

- Geschossweise unterschiedliche Baulinien und Baugrenzen,
- Festsetzungen zu Kubatur des Baukörpers:
  - Hauptbaukörper zwingend III Vollgeschosse,  $G_{h_{max}}$  10,70m.
  - erweitertes Erdgeschoss I-geschossig
  - DG partiell IV-geschossig,  $G_{h_{max}}$  14,00m.

Die Lage des Baufensters wurde an den Bedarf der neu festgesetzten Nutzungen angepasst.

## 10. Gesamtgestaltung

Die Konzeption des Baugebiets beruht auf einem Wettbewerbsverfahren, die Bebauung selbst war Gegenstand eines nachfolgenden Gutachterverfahrens. Die bisher realisierten Gebäude haben die gestalterischen Vorgaben vorbildlich umgesetzt. Das Baugebiet wirkt als ein in sich abgerundetes Ensemble eigener Prägung mit sehr hohem Identifikationswert für den Ort.

Die prägenden gestalterischen Merkmale werden sinngemäß auch auf das Baufeld E übertragen.

## 11. Naturschutz, Biotopschutz, Eingriffsermittlung, Grünordnung

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere auch des Artenschutzes, wurden im Bebauungsplanverfahren „Tonwerke“ umfänglich untersucht. Die daraus resultierenden Maßnahmen wurden umgesetzt. Im Bereich des Baufeldes E gibt es keine neuen Erkenntnisse; Veranlassungen ergeben sich deshalb nicht.

Die Pflanzgebote dienen ausschließlich dazu, die angestrebten Qualitäts- und Gestaltungsziele auch bei den Außenanlagen sicherzustellen.

## 12. Kosten / Realisierung

Das Baugebiet Tonwerke ist einschließlich des Baufelds E erschlossen und abgerechnet. Auf der Grundlage des aktualisierten städtebaulichen Vertrags zwischen der Gemeinde Rümmingen und dem Vorhabenträger werden alle anfallenden Kosten für das Planänderungsverfahren von der ToKa Real Estate GmbH & Co. KG getragen.

Mit der Realisierung der geplanten Baumaßnahme soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Tonwerke – Baufeld E“ begonnen werden, voraussichtlich noch vor Jahresende 2015.

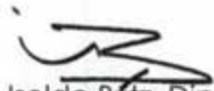
Ein Umlegungsverfahren bzw. eine Grundstücksneuordnung wird nicht erforderlich.

erarbeitet zum 21.09.2015

Rümmingen, den 14.12.2015

LÖRRACHER STADTBAU- GmbH

i. A.



Isolde Britz, Dipl. Ing.



Daniela Meier  
Bürgermeisterin