Gemeinde Rümmingen

Landkreis Lörrach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Unter der Lörracher Straße“

Begründung

1. Anlaß für die Planaufstellung / Planungsziele / Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Rümmingen hat 23. Juli 2001 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften gefaßt.

Nach Durchführung der Bürgerbeteiligung und der Behördenvoranhörung wurden in der Sitzung vom 6. Mai 2002 der Entwurf des Bebauungsplans, der Örtlichen Bauvorschriften und des beigefügten Grünordnungsplans gebilligt und die Offenlegung sowie die Benachrichtigung der Träger Öffentlicher Belange beschlossen.

Die Baulandreserven in den bestehenden Baugebieten der Gemeinde Rümmingen sind weitgehend ausgeschöpft. Die Entwicklungsfläche "Tonwerkeareal steht aus eigentumsrechtlichen Gründen derzeit für einen Bebauung nicht zur Verfügung, Eine größere Fläche innerhalb des bebauten Ortes wird noch landwirtschaftlich genutzt und steht für eine Bebauung kurzfristig ebenfalls nicht zur Disposition.

Nach dem Regionalplan 2000 ist die Gemeinde Rümmingen als Schwerpunkt für Wohnbaulandentwicklung ausgewiesen. Entsprechend dieser regionalplanerischen Zielsetzung und zur Deckung des Eigenbedarfs aus der Gemeinde soll mit diesem Bebauungsplanverfahren nun neues Bauland bereitgestellt und erschlossen werden. Seiner Prägung nach soll das Gebiet in Fortsetzung des Gebiets "Südliche Ortserweiterung" und entsprechend dem Bedarf dem Bau von Familienheimen dienen.

Grundlage des Bebauungsplanverfahrens bildet eine Städtebauliche Studie, in der die Gesichtspunkte Erschließung, Gestaltung und Wirtschaftlichkeit unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen untersucht wurden. Dabei spielten insbesondere die geplante Umgehungsstraße und das mögliche Gefahrenpotential durch die Hochspannungsleitungen eine Rolle. Das Ergebnis wurde mehrfach nichtöffentlich und öffentlich im Gemeinderat und in Informationsveranstaltungen mit den Grundstückseigentümern behandelt. Die vorliegende Planung wurde unter mehreren Varianten ausgewählt.

Um eine zügige Erschließung und Bebauung des Gebiets zu erreichen, ist es der Gemeinde gelungen, mit 38 von 40 Eigentümern und Eigentümergemeinschaften im Geltungsbereich des Bebauungsplans Optionsverträge abzuschließen. Diese Verträge regeln die Übernahme der Grundstücke durch die Gemeinde zu definierten Konditionen, sofern keine Rückübertragung des dann voll erschlossenen Baulandes gewünscht wird.

Auf dieser Basis wird es ferner möglich, das Bauland für die Gemeinde annähernd kostenneutral zu erschließen und dennoch preisgünstige Grundstücke anbieten zu können.

2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wurde bereits im Flurbereinigungsverfahren Anfang der 80er Jahre als Bauerwartungsland behandelt und sowohl im Flächennutzungsplan 1983 als auch in dessen 1999 offengelegten Fortschreibung als Bauland dargestellt. Die vorliegende Planung ist aus dieser Darstellung entwickelt.

3. Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Plangebiet „Unter der Lörracher Straße" liegt westlich des alten Baugebiets "Südliche Ortserweiterung" und schließt im Norden an die bisherige Dorfrandbebauung an. Es wird im einzelnen begrenzt

- im Osten durch die Lörracher Straße (L 141),
- im Süden durch die Gemarkungsgrenze,
- im Südwesten durch die Freihaltefläche für den Straßenbau (geplante Ortsumgehung),
- im Nordwesten durch die Binzener Straße (L 134),
- im Norden durch die bestehende Ortsrandbebauung.

Das Plangebiet umfaßt ca. 7,05 ha.
Die Fläche für die geplanten Umgehungsstraße, ca. 0,9 ha, ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.
Drei Grundstücke (Lgb.Nr. 2823, 2824, 2812) sind bereits bebaut. Die bebaute Fläche umfaßt ca. 0,34 ha.
Eine Fläche von ca. 1,28 ha liegt unterhalb der Trasse von drei Hochspannungsleitungen (180 und 360 kV) und ist aufgrund der Diskussion um mögliche Gesundheitsgefährdungen durch Elektrosmog für eine Unterbauung nicht vorgesehen.
Die Erschließungsstraßen und die Gebäude wurden so angeordnet, daß sämtliche Häuser auch außerhalb der ausgeschwungenen Leiterseile liegen. Die Fläche südlich dieser Bebauung wird als Grünfläche (Fläche für die Landwirtschaft und Ausgleichsfläche) gesichert.
Als Rohbaufläche stehen damit ca. 4,53 ha zur Verfügung.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem Lageplan.

4. Erschließung

Die Erschließungsplanung wird durch das Büro RAPP Regioplan, Lörrach erarbeitet.

4.1 Übergeordnete Straßen

Das Plangebiet wird von den Landesstraßen L 141 (Lörracher Straße) und L 134 (Binzener Straße) tangiert. Es ist geplant die L 141 zur Kreisstraße abzustufen und als Teilortsumfahrung südwestlich des Baugebiets bis zur L 134 zu führen.

Über die endgültige Trassenführung liegen derzeit keine Erkenntnisse vor. Eine früher diskutierte Überführung der Binzener Straße (Hochlage) soll nicht mehr weiterverfolgt werden. Über eine neue Linienführung hat das Büro Rapp-Regioplan im Auftrag der Gemeinde Rümmingen eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Um für die endgültige Trassierung ausreichend Spielraum zu belassen, wurde im Bebauungsplan als Konsequenz daraus eine Teilfläche über das Straßengrundstück Lgb.Nr. 2847 hinaus von der Bebauung ausgenommen.

Diese Vorbehaltsfläche für den Straßenbau wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Um die Auswirkungen der geplanten Teilumgehung auf das Baugebiet abschätzen zu können, hat das Büro für Umwelt-Engineering, K.-A. List, Bad Bellingen, eine lärmtechnische Untersuchung vorgenommen. Grundlage dafür war die Machbarkeitsstudie des Büros Rapp-Regioplan einerseits und die derzeit greifbaren Parameter zur mutmaßlichen Verkehrsbelastung der Umgehungsstraße andererseits (worst case-Betrachtung). Im Ergebnis wurde im Interesse einer Kostenminimierung im Bebauungsplan vorsorglich eine Festsetzung über passive Lärmschutzmaßnahmen für einen Teil der künftigen Wohnbebauung aufgenommen.

Weitergehende Maßnahmen zum Schutz des Baugebiets sind im Rahmen der konkreten Straßenplanung zu untersuchen und abzuwägen.

Der im Planteil festgesetzte Abstandsstreifen von 10 m Tiefe, gemessen ab bestehender Fahrbahnkante der Binzener Straße ist von baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhalten, zulässig sind jedoch Einfriedigungen. Der von der Straßenbaubehörde geforderte Anbauabstand von 20 m (Abstand von Landesstraßen außerhalb des Bebauungszusammenhangs) wurde aus folgenden Überlegungen auf 10 m (Abstand von Landesstraßen innerorts) minimiert:
Es kann festgestellt werden, daß ein Ausbau dieser Landesstraße an dieser Stelle - etwa gar zur künftigen Wohnbebauung hin - nicht vorgesehen ist, sondern eine Umgehungsstraße, die dann von der Wohnbebauung deutlich abrückt. Ferner wird angestrebt, die Ortsdurchfahrt (Versetzen des Ortsschildes) den neuen Gegebenheiten anzupassen.

4.2 Erschließungsflächen

Die eigentlichen Erschließungsflächen für das Baugebiet sind als Mischverkehrsflächen je nach Bedeutung mit einem Querschnitt von 4,75 m bzw. 5,5 m Breite konzipiert. Es ist nicht zu erwarten, daß sich hier Durchgangsverkehr entwickelt, auch nicht als sog. Schleichweg-Verkehr. Das Netz ist so angelegt, daß der Erschließungsaufwand (Flächenverbrauch und Wirtschaftlichkeit) möglichst gering gehalten werden kann.

Einfriedigungen entlang der Straßen, soweit überhaupt zulässig, müssen einen Mindestabstand von 0,5 . zu den Kanten der Mischverkehrsflächen einhalten.
Damit soll gewährleistet werden, daß die Verkehrsflächen nicht durch hineinwachsende Hecken unzulässigerweise eingeengt werden. Außerdem können in diesem zu begrünenden Abstandsstreifen auch Leitungen geführt werden, z.B. für die Straßenbeleuchtung.

Ferner sollen straßenunabhängige Wege eine direkte und sichere Fußgängerverbindung zum Spielplatz und zur Bushaltestelle gewährleisten.

Der Weg innerhalb der Grünfläche im Süden des Baugebiets bleibt, soweit möglich, unverändert erhalten. Eine zweckdienliche Anbindung an die Binzener Straße wird neu hergestellt. Dieser Weg dient einerseits der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und der Ausgleichsfläche. Andererseits stellt er eine ergänzende Fußgängerverbindung zum Dorfkern dar. Er wird dazu an zwei Stellen an das Straßennetz des Baugebiets angebunden.

4.3 Ruhender Verkehr

Notwendige Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rümmingen wird verwiesen.
Darüber hinaus sind an den im Plan gekennzeichneten Standorten an den Erschließungsstraßen zusätzlich ca. 20 öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

4.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebiets kann über eine Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt werden. Soweit die Leitungen nicht im Straßenraum verlegt werden, sind entsprechende Flächen für Leitungsrechte im Plan festgesetzt.

4.5 Abwasserbeseitigung

Die Wohnbaufläche ist nur teilweise flächenmäßig im genehmigten Gesamtkanalisationsplan Rümmingen enthalten. Ein ergänzendes Wasserrechtsverfahren ist deshalb erforderlich.

4.6 Sonstige Medien, Leitungsrechte

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas Telefon und sonstigen Informationsmedien ist über eine Erweiterung der bestehenden Netze möglich. Die entsprechenden Leitungssysteme sollen im öffentlichen Straßenraum verlegt werden. An dem im Planteil gekennzeichneten Standort ist eine Transformatorenstation vorgesehen.

Für einen 0,5 m breiten Streifen ab den äußeren Kanten der Verkehrsflächen wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Rümmingen bzw. der Versorgungsträger festgesetzt.

5. Geplante Bebauung / Art und Maß der geplanten Nutzung

5.1 Geplante Bebauung

Das Plangebiet wird im Hinblick auf die zukünftige Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet wird gem. § 1 (4), und (6) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Tankstellen im Sinne von § 4 (3) Nr. 5 BauNVO sind wegen der üblicherweise damit verbundenen Emissionen und des Gefährdungspotentials auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Insgesamt können nach dem Bebauungsplanentwurf 71 neue Gebäude errichtet werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche baulicher Anlagen als Höchstmaß, der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen geregelt.

Die maximal überbaubaren Grundflächen für **Gebäude und bauliche Anlagen** betragen pro Grundstück:

- bei Einzelhäusern 150 m²
- bei Doppelhaushälften 90 m²

Aufgrund der Hanglage sind die im Einzelnen zulässigen Traufhöhen je nach Standort differenziert festgesetzt. Maßgebend dafür sind die Schnitt A bis D.

Aufgrund der schwierigen geologischen Gegebenheiten sind Einschnitte ins Gelände sowie Aufschüttungen und Abgrabungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Im einzelnen sind die Empfehlungen und Hinweise des geologischen Gutachtens der Ingenieurgruppe, Kirchzarten, zu beachten.

Zur Beurteilung von Bauanträgen sind daher nicht nur die Gebäude, sondern **auch die zugehörigen Außenanlagen** darzustellen.

Darüber hinaus sind **Baulinien** und **Baugrenzen** im Plan festgesetzt.

Die somit definierten Baufenster wurden bewußt größer gewählt als die maximal überbaubaren Grundstücksflächen, um den Bauherren noch Spielräume bei der Anordnung der Gebäude zu lassen.
Maßgebend bleiben jedoch die maximal überbaubaren Grundflächen.
Die Baulinien sollen den Zusammenhang der Bebauung mit dem Straßenraum gewährleisten und klare Raumkanten definieren.

Die **zulässige Zahl der Wohnungen** pro Gebäude wird beschränkt, um eine städtebaulich nicht erwünschte, unangemessene bauliche Verdichtung des Wohngebiets zu unterbinden. Diesem Ziel dient auch die Regelung, nach der bei Einzelhäusern mindestens gegen eine seitliche Grundstücksgrenze eine Abstandsfläche mit 2,5 m Breite von jeglicher Bebauung, Garagen und Nebenanlagen freizuhalten ist.

Die maximal zulässige **Zahl der Vollgeschosse** ist mit II festgesetzt.

6. Städtebauliche Gestaltung

Zur Einbindung der neuen Gebäude in das bestehende bauliche und landschaftliche Umfeld sind im Bebauungsplan und in den Örtlichen Bauvorschriften Gestaltungsfestsetzungen und –regelungen enthalten, um die angestrebte architektonische und städtebauliche Qualität auch rechtlich zu sichern.
Hierzu gehören insbesondere die Festsetzungen zur Höhenlage und Höhenentwicklung sowie zur Ausrichtung der Gebäude.

In Anlehnung an die lebendige historische Dachlandschaft kann bei Einzelhäusern die im Planteil festgesetzte Firstrichtung ausnahmsweise auch um 90° gedreht werden, soweit der First parallel zur längeren Gebäudeseite verbleibt.
Um bei den grundstücksübergreifenden Baufenstern eine kettenhausähnliche Bebauung mit bis zu 300m Länge zu verhindern, ist festgesetzt, daß abweichend von den Regelungen der LBO von einer der seitlichen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2,5 m auch von Nebenanlagen und Garagen freizuhalten ist. Diese Festsetzung dient auch dem Klimaschutz, hier: Freihaltung von Schneisen, die den Luftaustausch ermöglichen. Aufgrund dessen wurde die **abweichende Bauweise** festgesetzt.

Auch die Qualität der Außenanlagen sowie der Straßenräume soll durch geeignete Festsetzungen sichergestellt werden. Hierzu sind u.a. Aussagen getroffen über: Einfriedigungen, Nebenanlagen, Oberflächengestaltung der privaten Erschließungsflächen auf den Grundstücken, private Grünflächen sowie Maßnahmen der Grünordnung.

7. Grünordnungsplan / Eingriffsregelungen gem. § 1 BauGB

Im Hinblick auf die Lage des Planungsgebietes am Ortsrand von Rümmingen bzw. am Übergang zur offenen Landschaft haben Maßnahmen der Grünordnung für das Planungsgebiet eine besondere Bedeutung. In die Abwägung eingehen müssen dabei auch Aussagen zu den Eingriffsregelungen gem. § 1a Bundesbaugesetz; ökologische Belange sind in der Planung zu berücksichtigen.
Der zur Überbauung und Erschließung vorgesehene Bereich des Planungsgebietes (ca. 4,53 ha) wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe innerhalb des Plangebiets sind im Grünordnungsplan (**GOP**) des Büros für Freiraumplanung, Dörthe Seliger, Elchingen-Thalfingen ausführlich dargestellt und bewertet. In einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen sowie Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Im einzelnen wird auf den beigefügten GOP verwiesen.
Die daraus resultierenden Vorschläge wurden weitgehend als Festsetzungen gem. BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.
Im einzelnen handelt es sich um:

- Sicherung von Grünflächenanteilen auf den Privatgrundstücken.
- Anpflanzen von Laubbäumen im Straßenraum und auf festgesetzten Standorten auf Privatgrundstücken. Da diese Pflanzungen über ihre ökologische Bedeutung hinaus zur Charakterisierung einzelner Bereiche beitragen sollen, wurde auch die Baumart vorgegeben.
- Anpflanzen von Laubbäumen auf den Privatgrundstücken.
  Um die praktische Umsetzung zu fördern, beabsichtigt die Gemeinde Rümmingen, den künftigen Privateigentümern mit der Veräußerung von Grundstücken einen Laubbaum mittlerer Größe nach eigener Wahl zu schenken, und den Eigentümer vertraglich zu verpflichten, diesen Baum auch tatsächlich auf dem Grundstück anzupflanzen.
- Anpflanzen von Feld- und Strauchhecken an vorgegebenen Standorten auf Privatgrundstücken, dem öffentlichen Spielplatz und innerhalb der für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Fläche.
- Erhalt einer vorhandenen Obstwiese, Graseinsaat und Pflegemaßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche.
- Minimierung der Flächenversiegelung, durch Vorschriften zur Materialwahl bei befestigten Flächen (Grundstückserschließung, Fußwegen).

Im Detail wird auf den GOP verwiesen.

In der Gesamtbetrachtung wird davon ausgegangen, daß durch die im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein teilweiser Ausgleich für die vorgenommenen Eingriffe möglich ist.

Darüber hinaus werden von der Landschaftsplanerin **außerhalb des Baugebiets** Maßnahmen folgende Maßnahmen vorgeschlagenen:

- Erwerb einer innerörlichen Grünfläche (Trittsteinbiotop), Ergänzung und Pflege der bereits ansatzweise vorhandenen Streuobstwiese.
- Pflanz- und Pflegemaßnahmen auf der Biotopfläche nördlich des flächenhaften Naturdenkmals „Ziegeleigrube Rümmingen". Diese werden allerdings nicht von der Gemeinde selbst durchgeführt, sondern durch eine zweckgebundene Einmalzahlung an die Untere Naturschutzbehörde abgegolten

Über diese Maßnahmen wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeschlossen.

8. Realisierung / Kosten

Die Realisierung des Baugebiets ist auf Grundlage des von der Gemeinde Rümmingen abgeschlossenen Optionsverträge möglich.

Auf der Grundlage des Bebauungsplans soll ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden. Damit wurde das Staatliche Vermessungsamt Lörrach betraut.

Der Aufwand für die Vorbereitung, Planung, Erschließung und Baureifmachung der Grundstücke kann über die Regelungen in den Optionsverträgen bzw. über die zu erwartenden Grundstückserlöse wieder vereinnahmt werden, so daß die Gemeinde Rümmingen nach dem aktuellen Stand der Kostenkalkulation das Baugebiet voraussichtlich kostenneutral bereitstellen kann.

erarbeitet:

Lörrach, den 16. September 2002

LÖRRACHER STADTBAU-GmbH
i.A.

I. Britz, Dipl.-Ing.

Rümmingen, den 16. September 2002

GEMEINDE RÜMMINGEN

(Benner)
Bürgermeister