
1. Anlaß und Ziel der Planung

Anfang und Mitte der 90er Jahre entstanden in Ortslage mehrere Neubauten, die in ihrer Unmaßstäblichkeit und Nutzungsdichte zu der Befürchtung Anlaß gaben, daß das historisch gewachsene Siedlungsgefüge sukzessive überformt und typisch dörfliche Nutzungen in ihrem Bestand gefährdet werden.

Dazu gehörten

1. massive Nachverdichtung (Investorenplanung) der Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Reiterhof und landwirtschaftlichen Betrieben.
2. Ungeordnete Bebauung auf innerörtlichen, teilweise ortsbildprägenden Freiflächen (unbeplanter Innenbereich)

Diese Entwicklung stand im Widerspruch zu den erklärten Zielsetzungen des Dorfentwicklungskonzeptes, waren aber allein auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht zu steuern.

Vor diesem Hintergrund gab der Gemeinderat 1993 eine städtebauliche Studie in Auftrag, mit dem Ziel, auf der Grundlage des Dorfentwicklungskonzeptes Leitlinien für die künftige Entwicklung zu formulieren und in einem Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern.

Die wesentlichen Ergebnisse dieser städtebaulichen Studie seien nachfolgend noch einmal zusammengefasst:

Beobachtete Veränderungen im Dorf:

1. Erweiterung, Ausbau und Umbau des Bestandes
 - Dachausbauten
 - Ausbau mit mehreren kleinen Wohneinheiten (z.B. mit Appartements von fragwürdiger Wohnqualität)
 - Anbauten (z.T. ebenfalls mit Kleinwohnungen)
 - Aufstockung von Haupt- und Nebengebäuden
 - Ausbau ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäudeteile
2. Nutzungsänderungen
 - Von dörflichen Nutzungen in Wohnen
 - Aufgabe landwirtschaftliche Nutzungen (Leerstand)
 - Aufgabe von gewerblichen Nutzungen und Läden

3. Abriß historischer Bausubstanz und Neubau

4. Bebauung von Freiflächen

- Baulücken
- Hausgärten
- Bebauung in zweiter Reihe
- Unbeplanter Innenbereich
(innerörtliche Grünflächen/Wiesen)

5. Neue Nebengebäude

- Garagenhöfe
- Tiefgaragen

Konsequenzen der Nachverdichtung:

- Das Erscheinungsbild der Dörfer ändert sich schleichend durch die sukzessive Preisgabe charakteristischer Eigenarten und Qualitäten.
- Die Maßstäblichkeit der Bebauung wird aufgegeben zugunsten höherer Nutzungsdichten (z.B. Zahl der Wohneinheiten).
- Die Wohnnutzung dominiert und stellt die Zweckbestimmung des Dorfgebiets (§ 5 BauNVO) zunehmend in Frage.
- Dadurch werden noch vorhandene landwirtschaftliche Betriebe in ihrem Bestand und erst recht in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt oder sogar gefährdet.
- Qualitätsvolle und charakteristische Freibereiche und ökologische Nischen werden aufgegeben.
- Durch den Stellplatzbedarf werden Grünbereiche unter- und überbaut.
- Die Freiflächenversiegelung nimmt zu und die ökologische Wertigkeit nimmt ab.
- Die Grundstückspreise steigen drastisch, Einheimische haben immer weniger Chancen, am Bodenmarkt mithalten zu können.
- Höhere Grundstücksausnutzung treibt den Grundstückspreis auch in Ortslagen in die Höhe und verführt zur Vermarktung letzter Freiflächen.

Als Ergebnis dieser Analyse wurde ein neues Leitbild formuliert, das für die künftige Entwicklung des Ortes einerseits Spielräume offen hält und das andererseits städtebaulichen Mißständen vorbeugt.

Als Entwicklungsziele wurden definiert:

- Die Erhaltung der dörflichen Eigenart
- Die Sicherung homogener, dörflicher Bebauungs- und Nutzungsstrukturen
- Maßvolle Nachverdichtung
- Nutzungsabstimmung bei Nutzungsänderung zur Vermeidung von Konflikten,
- Freihaltung und Sicherung wichtiger Freiräume.

Sie sind zugleich die Zielsetzung für den Bebauungsplan „Ortsetter“

2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

In den Planungsbereich wurden der historische Ortskern sowie benachbarte Randbereiche neuerer Wohngebiete einbezogen. Er umfaßt mehrere Strukturbereiche mit jeweils unterschiedlichen Problemlagen und entsprechend unterschiedliche Anforderung an die Planungsintensität:

1. Der alte Ortskern (Gebiet D, E, G)
 - Mit seiner historischen, teilweise denkmalgeschützten Bausubstanz,
 - Mit seiner dörflichen Nutzungsmischung,
 - Mit Hausgärten zwischen der Bebauung,
 - Mit den im Rahmen der Dorfentwicklung gestalteten Straßenräumen und Freiflächen.
2. Ein verdichteter Bereich (Gebiet F)
 - Mit Geschosswohnungsbau mit bis zu 14 Wohneinheiten je Gebäude,
 - Mit einer hohen Wohndichte neben landwirtschaftlichen Nutzungen,
 - Mit einem hohen Grad an Freiflächenversiegelung,
 - Mit Tendenzen zu städtebaulichen Mißständen.
3. Ein älteres Baugebiet (Gebiet A)
 - Zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und einer innerörtlichen, wertvollen Grünfläche entlang des Moosgrabens,
 - Ohne Bebauungsplan
 - Mit einer größeren Baulücke
 - Mit der Tendenz zur Bebauung in zweiter Reihe entlang des Moosgrabens.
4. Der Randbereich eines Neubaugebiets aus den 70er Jahren (Flächen 1 -5)
 - Ausgewiesen als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO
 - In unmittelbarer Nachbarschaft zum Dorfkern
 - Mit einzelnen Baulücken
 - Mit einer größeren, für Garagen und Stellplätze reservierten Fläche
5. Ein Neubaugebiet aus den 90er Jahren (Fläche7)
 - Mit verdichteter Wohnbebauung
 - In unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Reiterhof

Der Bereich zwischen Lörracher und Binzener Straße wurde nicht einbezogen. Dafür wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt ein eigener Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan Zwischen den Straßen", , Datum der Rechtskraft).

3. Änderung rechtskräftiger Bebauungspläne

Bei den betreffenden Flächen handelt es sich um Randlagen der Wohnbaugebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zum Dorfkern. Um Nutzungskonflikten vorzubeugen, wurde hier die Art der Nutzung geändert. Dadurch sollen insbesondere noch ausgeübte landwirtschaftliche Nutzungen längerfristig in ihrem Bestand gesichert werden.

Die für Stellplätze ausgewiesene Fläche wird, da für die ausgewiesene Nutzung kein Bedarf mehr erkennbar ist, neu überplant.

Die Flächen sind im einzelnen bezeichnet und der Übersichtlichkeit halber in einem gesonderten Lageplan dargestellt (Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen).

4. Art der Nutzung

Dorfgebiet

Der historisch gewachsene Ortskern wurde als Dorfgebiet festgesetzt. Damit wird ausdrücklich klargestellt, dass landwirtschaftliche Nutzungen zum ortstypischen Gepräge der Gemeinde Rümmingen gehören und auch künftig im Dorf erwünscht sind und gesichert werden sollen. Die Einschränkung der Wohnnutzung auf ein mit dieser Zielsetzung verträgliches Maß ergibt sich unmittelbar daraus.

Das zulässige Nutzungsspektrum wurde allerdings dort eingeschränkt, wo für Rümmingen untypische und städtebaulich nicht erwünschte Nutzungen das Wohnen im Dorf zu sehr beeinträchtigen würden. Dazu gehören Tankstellen und Vergnügungsstätten aufgrund ihrer nutzungsbedingten Störungen.

Ferner sind Gartenbaubetriebe im Ort aufgrund ihres nutzungsbedingten hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen.

Allgemeines Wohngebiet

Der übrige bebaute Bereich, ausgenommen eine Fläche mit Infrastruktureinrichtungen, wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aus den vorgenannten Gründen wurden hier Tankstellen und Gartenbaubetriebe ebenfalls ausgeschlossen.

Am Übergang zum Reinen Wohngebiet wurden ferner Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe ausgeschlossen, um die Beeinträchtigung der Wohnnutzung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und möglichen Nutzungskonflikten vorzubeugen.

Fläche für Gemeinbedarf

Der Bereich um Kindergarten, Schule und Rathaus wurde entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Unmittelbar neben der Kirche soll ferner ein Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde errichtet werden. Die Gemeinbedarfsfläche wurde dementsprechend erweitert.

Verkehrsfläche

Zwischen Raiffeisengasse und Dorfstraße existiert ein dorftypischer Fußweg. Neben seiner Funktion als straßenunabhängige Querverbindung dient er der Erschließung der Hausgärten (Mistweg). Er wurde durch die Festsetzung als öffentlicher Fußweg planungsrechtlich gesichert.

Öffentliche und private Grünflächen

Im historischen Ortskern werden mehrere ortsbildprägende Grünflächen gesichert. Dazu gehören Hausgärten, die bereits im Dorfentwicklungskonzept besondere Erwähnung gefunden haben, der Grünzug entlang des Moosgrabens und eine Anlage am Dorfplatz. Eine weitere Grünfläche neben dem Rathaus wurde zwischenzeitlich als Ausgleichsfläche für das Baugebiet „Unter der Lörracher Straße“ erworben und der Nutzungszweck vertraglich gesichert.

Flächen für die Landwirtschaft

Eine größere, derzeit extensiv bewirtschaftete Grünfläche innerhalb der Ortslage wurde als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Hier handelt es sich um einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich; eine Nutzungsänderung ist hier zwar denkbar, sie sollte dann jedoch auf der Grundlage eines eigenständigen Bebauungsplans geregelt werden. Im Verfahren zum Bebauungsplan „Ortsetter“ bestand dafür kein Handlungsbedarf.

Eine kleinere, einem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnete Fläche wurde ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Damit soll eine Bebauung in zweiter Reihe, beispielsweise mit Wohnnutzung, ausdrücklich ausgeschlossen werden.

5. Maß der baulichen Nutzung

Da die Grundstücke, wie es innerhalb eines Dorfes aufgrund der gewachsenen Eigentumsstrukturen üblich ist, unterschiedlich groß und unregelmäßig zugeschnitten sind, wurde auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder der überbaubaren Grundfläche verzichtet. Damit sollen insbesondere gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzungen möglich sein, die in der Regel einen größeren Flächenanspruch haben als Wohngebäude.

Um das Maß der baulichen Nutzung zu begrenzen, wurde allerdings, bereichsweise unterschiedlich, die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die im Dorfkern zwingend zweigeschossige Bauweise soll der Erhaltung des historischen Erscheinungsbildes dienen.

Ferner wurde die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden eingeschränkt: Im Dorfkern sind maximal drei, in den übrigen Bereichen höchstens zwei Wohnungen je Gebäude festgesetzt. Dies entspricht der vorherrschenden Nutzungsdichte im Ort und soll einer Nachverdichtung vorbeugen, die langfristig landwirtschaftliche Nutzungen gefährden könnte.

In Anlehnung an den Bestand und unter Wahrung dorfbildprägender Straßenräume wurden Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung maximaler Traufhöhen dient ebenfalls dazu, die Maßstäblichkeit der Bebauung im Dorf zu wahren.

6. Bauweise

Entsprechend dem Bestand wurde die offene Bauweise festgesetzt. Zugelassen werden Einzel- oder Doppelhäuser. Lediglich im Bereich C wurde in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung eine Hausgruppe nicht ausgeschlossen.

7. Höhenlage der Gebäude

Durch die Festsetzung der Höhenlage soll insbesondere die dorfuntypische Nutzung von Sockelgeschossen zu Wohnzwecken ausgeschlossen werden.

Im historischen Kern soll zudem der ortsbildprägende Charakter der alten Bauernhöfe gewahrt werden.

8. Garagen und Stellplätze

Garagen unterhalb des Sockelgeschosses wurden nicht zugelassen. In dem nur leicht geneigten Gelände würden die Abfahrtsrampen einen erheblichen Eingriff darstellen.

Ferner könnte über den Stellplatznachweis in Tiefgaragen einer Wohnverdichtung Vorschub geleistet werden, die gerade im Dorfkern im Hinblick auf die Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung nicht erwünscht ist.

Im Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude wurden Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aus Gründen der Ortsbildpflege ebenfalls nicht zugelassen.

9. Nebenanlagen

Ebenfalls aus Gründen der Ortsbildpflege werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Ab. 2 BauNVO im Umfeld der historischen Bebauung eingeschränkt.

10. Ausgleichsmaßnahmen

Auf die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild wurde verzichtet: Der Bebauungsplan dient lediglich dazu die bauliche Entwicklung eines bislang unbeplanten Innenbereichs zu ordnen und mögliche Nutzungskonflikte in Randbereichen zu minimieren.

11. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Nach Denkmalrecht geschützte Anwesen wurden nachrichtlich gekennzeichnet.

Ferner wurde die Ausgleichfläche für das Baugebiet „Unter der Lörracher Straße“ nachrichtlich dargestellt.

Rümmingen, den 26. Juli 2004

Lörrach, den 26. Juli 2004
Lörracher Stadtbau-GmbH
i.A.

Benner
Bürgermeister

I. Britz
Dipl. Ing.