

GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"AACHGARTEN"

BEGRÜNDUNG

1. Planungssituation und Planungsziele

Bereits in den Vorjahren wurden auf den Grundstücken Fl.St.Nr. 7377 und 7378 Mehrfamilienhäuser aufgrund des desolaten Gebäudezustandes abgerissen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war beabsichtigt, auch die zwei Häuser auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 57/1 abzutragen, da eine Sanierung dieser Einfachgebäude nur mit einem kaum vertretbaren Aufwand möglich erschien. Zwischenzeitlich ist der Abriss vollzogen.

Anstelle dieser vier Mehrfamiliengebäude ist beabsichtigt, ebenfalls wieder vier Mehrfamiliengebäude zu errichten. Da die geplanten Gebäude mit einer fünfgeschossigen Bebauung sowohl hinsichtlich der Höhe als auch der Lage nicht mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Im Tiefen Brunnen“ zu realisieren sind, wurde es erforderlich, diesen Bebauungsplan für den fraglichen Bereich zu ändern.

Da das unbebaute Grundstück Fl.St.Nr. 62 nicht überplant ist, jedoch zumindest mittelfristig zur Überbauung ansteht, bezieht die Überplanung dieses Grundstück zusammen mit dem Grundstück Fl.St.Nr. 62/6 in dieses Bebauungsplanverfahren mit ein. Zusätzlich werden die Straßengrundstücke Fl.St.Nrn. 62/5 und 7375 sowie das Grundstück Fl.St.Nr. 7376 zum Plangebiet hinzugenommen.

Dieser Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Durchführung erfolgt nach § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren, wobei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB Anwendung finden.

2. Begrenzung des Planungsgebiets

Das Gebiet für diesen Bebauungsplan und für die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften liegt im Ortskern des Ortsteils Rielasingen südlich der Albert-ten-Brink-Straße und umfasst ausschließlich die Grundstücke Flst.Nrn. 57/1, 62, 62/5, 62/6, 7375, 7376, 7377 und 7378 auf Gemarkung Rielasingen.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden : Von den nördlichen Grenzen der Grundstücke Flst.Nrn. 57/1, 62, 62/5, 7376 sowie 7378

Im Westen: Von der westlichen und teilweise südlichen Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 62, von der südlichen Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 62/6, von einem Teil der westlichen Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 62/5 sowie von den westlichen Grenzen der Grundstücke Flst.Nrn. 57/1 und 7375

Im Süden: Von den südlichen Grenzen der Grundstücke Flst.Nrn. 57/1, 7375, 7377 und 7378

Im Osten: Von den östlichen Grenzen der Grundstücke Flst.Nrn. 62/5, 7378 und 7375

Die exakten Grenzen des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt. Die Plangebietsgröße beträgt 5.018 qm.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

Der gültige Flächennutzungsplan vom 9.10.2010 sieht für das Gebiet Wohnbauflächen vor.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Festsetzungen des Flächennutzungsplans.

4. Städtebauliche Konzeption

An der Stelle des abgegangenen Geschosswohnungsbaus soll neuerlich mehrgeschossiger Wohnungsbau entstehen, der zeitgemässen Wohnansprüchen gerecht werden und die Ortsmitte – unter Zurverfügungstellung von Flächenanteilen für gewerbliche oder öffentliche Nutzungen – zur attraktiven Wohnlage fortentwickeln soll.

Im Plangebiet WB 1 wird eine fünfgeschossige Bebauung zugelassen, die unter Wahrung angemessener Grundstücksausnutzung einen hohen Freiflächenanteil ermöglicht. Es ist eine gestaffelte Bebauung mit Dachterrassen in Südwestorientierung vorgesehen. Der hohe Freiflächenanteil soll vegetativen Charakter haben und die Wohnqualität steigern.

Im Plangebiet MI 1 soll eine Baulücke an der Albert-ten-Brink-Strasse geschlossen und der Strassenraum durch die Bebauung gefestigt werden. Dort sollen gemischte Nutzungen der vorderen, innerörtlichen Lage gerecht werden.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Im Planteil WB 1 wird mit der Festsetzung des besonderen Wohngebiets die besondere Eigenart des zentrumsnahen Wohnstandorts mit Anteilen an öffentlichen und gewerblichen Nutzungen weiterentwickelt. Durch die geplante fünfgeschossige Bebauung mit ausgleichendem hohem Freiflächenanteil festgeschrieben soll der Standort attraktiviert werden. Gewerbe und öffentliche Nutzungen sollen in der zentrumsnahen Lage zugelassen werden, der Wohncharakter soll jedoch charakterbestimmend für das Quartier sein und deshalb überwiegen. Daher werden oberhalb des 1. Obergeschosses ausschliesslich Wohnungen zugelassen.

Schank- und Speisewirtschaften sind aufgrund des Störungspotentials zum Wohnen in dieser Konzeption nicht erwünscht und werden ausgeschlossen.

Im Planteil MI wird aufgrund der Strassenlage und der damit wirtschaftlich möglichen Gewerbenutzung, bzw. der in den unteren Etagen eingeschränkten Wohnnutzungen ein Mischgebiet festgesetzt.

In beiden Planteilen sind Tankstellen aufgrund der Grundstücksgrösse und der Hochwassergefährdung nicht sinnvoll. Vernügnungsstätten sind im Gemeindegebiet durch die Bauleitplanung ausreichend ermöglicht. Diese Nutzungen werden daher ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Fünfgeschossigkeit und eine gegenüber der BauNVO reduzierte GRZ folgern aus der städtebaulichen Strategie zum Verhältnis Bauhöhe zu Freifläche.

Die maximale Wandhöhe ermittelt sich aus fünf Vollgeschossen mit 3 Metern Höhe, die bei attraktivem Wohnen zugelassen werden sollten, zuzüglich der Attika.

Die festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen dürfen auf einer Fläche von einem Viertel der Grundfläche des Erdgeschosses des Gebäudes ausnahmsweise um 1,25 m überschritten werden, um eine Wohnqualität steigernde Überhöhung von Teilbereichen des letzten Geschosses zu ermöglichen, sofern damit nicht erhebliche Einschränkungen für die nördlich angrenzenden Grundstücke verbunden sind.

In den Örtlichen Bauvorschriften wird eine erhöhte Stellplatzanzahl gefordert. Folgerichtig muss un-

terirdisch, bzw. für oberirdische Stellplätze eine entsprechende Ausnutzung ermöglicht werden. Daher wird eine erhöhte Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Garagen zugelassen.

5.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Offene Bauweise als Mehrfamilien-Einzelhäuser entspricht im WB 1 dem städtebaulichen Konzept und günstigen Belichtungsverhältnissen. Im MI 1 ist eine abweichende Bauweise durch die vom Nachbarn hergestellten Grenzbebauung, die aus einem entsprechenden Vorgängerbau auf dem Plangrundstück resultiert, geboten.

5.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhenlagen in den Plangebieten ergeben sich aus dem Hochwasserschutznachweis. Sie sind als Mindesthöhen deshalb einzuhalten. Gleichzeitig stellen sie Maximalhöhen dar, die eine angemessene Lage im Gelände sichern.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Im WB 1 sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen so festgelegt, dass eine Südwestausrichtung der Gebäude zu den Freianlagen nahe gelegt wird. Im MI 1 wird eine Baulinie festgeschrieben, um einen definierten Strassenraum zu schaffen. Untergeschossige Überschreitungen sind zur Einhaltung der Stellplatzforderung möglich.

5.6 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Die Freiflächen sollen im besonderen Wohngebiet nach städtebaulichem Konzept überwiegend vegetativen Charakter haben. Oberirdische Garagen und Carports sind dort daher nicht zugelassen.

5.7 Verkehrsflächen und Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Gemeinde plant, das bestehende Strassengrundstück als Gemeindestrasse auszubauen. Im Plangebiet wird eine Strassenbreite von 5,50 m vorgesehen, so dass eine Parkierung im Verkehrsraum ohne zusätzliche Beschilderung möglich sein soll. Das Grundstück 7375 muss deshalb zu Lasten der angrenzenden Grundstücke des WB 1 verbreitert werden. Tiefgarageneinfahrten sind in den Plangebieten nur über diese Strasse zugelassen. Ein- und Ausfahren von Osten über den Aachuferweg ist aufgrund des Fuss- und Radwegcharakters dieses Weges nicht erwünscht.

5.8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB) und Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 12 BauGB):

Die bestehende Trafostation auf Fl.St.Nr. 62/6 soll erhalten bleiben. In den Strassengrundstücken Fl.St.Nr. 62/5 und Fl.St.Nr. 7375 bleibt der Verbandssammler des Abwasserzweckverbandes unberührt. Die geplante Strassenbreite von 5,50 m soll so angeordnet werden, dass der Gemeindegammler unter dem öffentlichen Verkehrsraum zu liegen kommt.

5.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) 21 BauGB)

Über das Grundstück Fl.St.Nr. 62 wird bereits zum Zeitpunkt der Planerstellung die bestehende Trafostation auf Fl.St.Nr. 62/6 angeschlossen. Diese Leitungsführung wird als Fläche mit Leitungsrecht festgesetzt, soll aber noch durch Dienstbarkeiten gesichert werden.

5.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Die Planung geht gemäss dem Hochwasserschutzbericht des IB Raff vom Januar 2011 davon

aus, dass im Hochwasserfall in Verbindung mit einem Starkregenereignis Aachwasser bereits oberhalb der Brücke an der Albert-ten-Brink-Strasse das Flussbett verlässt und im Bereich des Grundstücks Fl.St.Nr. 62/5 in das Plangebiet eindringt.

Es werden deshalb EFH festgesetzt, die über dem höchsten zu erwartenden Wasserstand liegen und damit eine Erdgeschossnutzung ohne Einschränkungen durch den Hochwasserschutz ermöglichen. Für unterirdische Nutzungen ist ein aktiver Hochwasserschutz erforderlich, z.B. durch wasserdichte Lichtschächte, die bis über EFH geführt werden und durch Dammbalken an TG-Abfahrten oder durch deren Überhöhung.

5.11 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und 25 b BauGB) / Dachbegrünung

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 62/1 ein mächtiger Platanenbaum mit Naturdenkmalcharakter. Die Festsetzung der beiden Baumstandorte im WB 1 führt das Thema der Baumart strassenbegleitend fort und gestaltet den Strassenraum. Die Festsetzung von Pflanzbindungen etabliert die vegetative Qualität der dem Wohnen zugeordneten Freiflächen.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Es sind gestaffelte Gebäude mit Dachterrassen beabsichtigt. Es werden deshalb Flachdächer als Dachform festgesetzt.

6.2 Versickerung von Dachflächen-Niederschlagswasser (§ 74 (1) 1 LBO)

Mit den Festsetzungen soll eine Zuführung des Dachregenwasser zum natürlichen Wasserhaushalt erwirkt und die öffentliche Kanalisation entlastet werden. Alternativ soll eine Einleitung in die Aach als Vorfluter zugelassen werden, sofern dies technisch und wasserrechtlich möglich ist. Bei der Nutzung von Dachregenwasser als Brauchwasser ist eine Teilbefreiung von Anschluss- und Benutzungszwang beim Eigenbetrieb Wasserversorgung der Gemeinde zu beantragen.

6.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sollen auf ein nicht verunstaltendes Mass eingeschränkt werden. Im Ortsbild sind ausreichend gewerbliche Werbemöglichkeiten vorhanden. Am Wohnstandort und dessen Zufahrt leistet grossflächige Werbung einen Beitrag zum Trading down ([engl.] Herunterwirtschaften) des Quartiers. Dem soll durch den Ausschluss vermietbarer Werbeflächen, die nicht Leistungen des Standorts bewerben, entgegengewirkt werden.

6.5/6 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Aus ökologischen und städtebaulichen Gründen sollen nicht überbaute und nicht für die Erschliessung benötigte Bereiche vegetativ ausgebildet und die Versiegelung minimiert werden. Heimische Pflanzarten sollen dabei gestärkt werden.

Die geplante nachhaltige Attraktivierung der Wohnlage erfordert eine städtebauliche Ordnung der Gestaltung von Einfriedungen. Diese sollen daher ein einheitliches Erscheinungsbild haben. Ihre Höhe und die Höhe von Stützmauern bemisst sich aus dem Höhenunterschied zwischen bestehendem Gelände und geplanter Erdgeschossfussbodenhöhe, die in diesem Masse Gartenaufschüttungen erfordern können. Darüber hinaus sollen Einfriedungen ausschliesslich vegetativen Charakter haben.

6.6 Antennenanlagen (§ 74 (1) 4 LBO)

Gebäudeunabhängige Antennen gemäss Ziffer 5 c) im Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO, insbesondere Mobilfunkmasten, werden aus strahlenhygienischen Gründen ausgeschlossen.

6.8 Stellplätze (§ 37 (1) und 74 (2) 2 LBO)

Die Zahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Diese Erhöhung der Stellplatzvorgaben nach LBO ist aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen erforderlich. Die Ortsmitte von Rielasingen im Bereich der südlichen Hauptstrasse und der Albert-ten-Brink-Strasse geht auf eine städtebauliche Planung zurück, die nicht auf den heute vorhandenen hohen Motorisierungsgrad ausgelegt wurde. Entsprechend sind die Möglichkeiten für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs eingeschränkt. Die beiden Schulen und der Kindergarten, die nördlich an das Planungsgebiet angrenzen, erzeugen kurzzeitig hohen Parkdruck, der bereits heute durch die bestehenden Verkehrsanlagen nicht ausreichend bewältigt wird.

Damit diese Situation durch die Neubebauung im Plangebiet nicht zusätzlich belastet wird, wird neben einer ausreichend bemessenen Strassenbreite, die Parkierung im öffentlichen Raum erlaubt, auch die Zahl der notwendigen Stellplätze angehoben.

7 Umweltbeitrag

Eine die Bauleitplanung begleitende Untersuchung der Landschaftsplanerin Beate Schirmer, Hiltzingen, hat ergeben, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch-, und Feuerlöschwasser wird durch den Eigenbetrieb Wasser... der Gemeinde Rielasingen-Worblingen sichergestellt. Die Versorgungsleitungen sind vorhanden.

8.2 Entwässerung und Schmutzwasserableitung

Die Entwässerung und Schmutzwasserableitung erfolgt im Mischsystem. Die Anschlüsse an die bestehende öffentliche Kanalisation sind im Planungsgebiet möglich.

8.3 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung ist durch die Leitungsnetze der Thüga Energienetze GmbH gewährleistet.

8.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Müllabfuhrzweckverbandes gewährleistet.

8.6 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz gewährleistet.

8.7 Herstellung der Straßen

Der Ausbau der Strasse erfolgt durch die Gemeinde Rielasingen-Worblingen.

8.8 Bodenordnung

Für die Strassenherstellung ist eine Veränderung der Grundstücksgrenzen erforderlich, die vom

Grundstückeigentümer veranlasst wird. Es ist keine Umlegung vorgesehen.

8.9 Voraussichtliche Kosten

Externe Bearbeitung des Bebauungsplanes, des Hochwasserschutznachweises und des Umweltberichts	ca. 12.500 €
Strassenbau	ca. 90.000 €
Vermessungskosten	ca. 2.000 €

GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN, den 04.05.2011

Der Bürgermeister

Aufgestellt:

Daniel Binder, Dipl. Arch. ETHZ

Am Tafel 7, 78244 Gottmadingen

