

Gemeinde Rielasingen-Worblingen

Bebauungsplan „Gänseweide“ 3. Änderung

als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB

IV. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet für die 3. Änderung des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Rielasingen und wird im südlichen Bereich durch das Grundstück Flurstück Nr. 5214/17 begrenzt, auf welchem sich das Feuerwehrgebäude der Gemeinde befindet. Im östlichen Bereich ist das Grundstück mit der Flst.Nr. 5214/2 gebietsabgrenzend. Hier ist ein Lebensmittel- Verbrauchermarkt angesiedelt. Nördlich und westlich grenzt der Geltungsbereich an die Gemeindestraße „Gänseweide“ (Flst.Nr. 5214/15) an. Das Grundstück Flst.Nr. 5214/17-Teil ist mit einer Teilfläche Bestandteil des Plangebiets für die 3. Änderung, eine weitere Teilfläche davon grenzt südlich an das Plangebiet an.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

Langjährige und intensive Bestrebungen der Investorin Schweizer Immo Projekt GmbH, brachliegende Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet „Gänseweide“ für die Überbauung mit Wohngebäuden heranzuziehen, haben erneut dazu geführt, dass eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 5214/17 -nördlich des Feuerwehrgebäudes gelegen- erworben werden konnte. Hier ist geplant, eine Wohnbebauung zu realisieren, die nahezu ausschließlich dem „Betreuten Wohnen“ dienen soll. Gemeinsam mit der MeVita Pflegedienst GmbH wird das Gerlinger Unternehmen Schweizer Immo Projekt GmbH die Überbauung „Gänseweide“ realisieren, ein Projekt, welches einerseits dem Wohnen im Allgemeinen dient, andererseits dem betreuten Wohnen im Besonderen. Entlang der Gemeindestraße „Gänseweide“ soll ein langgestreckter dreifach gegliederter Gebäudekomplex mit vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss entstehen. Insgesamt sind für das „Betreute Wohnen“ ca. 35 Wohneinheiten geplant. Im Attikageschoss sind vier allgemein verfügbare Wohnungen vorgesehen. Im Erdgeschoss ist beabsichtigt, ein nicht öffentliches Tagescafé bzw. ein Mehrzweckraum für die Bewohner der Anlage und für Besucher einzurichten. Geplant ist außerdem, mehrere Ein-Zimmer-Appartements und eine „Ambulant betreute Wohngemeinschaft“ zu errichten. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die Idee, welche hinter dem Konzept steht, ist, Menschen unterschiedlicher Altersgruppen und unterschiedlichen Bedürfnissen in einer gemeinsamen Wohnanlage zusammenzuführen, um einem zeitgemäßen und zukunftsfähigen Wohn- Umfeld innerhalb einer gewachsenen und lebendigen Gemeindestruktur mit vielerlei Nutzungen unterschiedlichster Art Rechnung zu tragen. Für den Betrieb und die Sicherstellung aller Betreuungs- und Pflegeleistungen ist die MeVita Pflegedienst GmbH verantwortlich. Zielsetzung dieser Einrichtung ist es, „die breite Welt zwischen stationärer und ambulanter Versorgung“ abzudecken. So können z.B. die Wohnungen zunächst eigenständig bewohnt werden, mit der Möglichkeit verbunden, Betreuungs- und Pflegeleistungen je nach Bedarf individuell hinzufügen bzw. in Anspruch nehmen zu können. Auch Wohngemeinschaften z.B. für Senioren sollen gebildet werden können, so dass auch das soziale Spektrum in der Anlage breit gestreut werden kann. Ein Leitsatz ist beispielsweise: „die Wohnungen sind so konzipiert, dass sie für aktive Senioren attraktiv sind, aber auch als Pflegefall noch bewohnt werden können; die Menschen sollen bis zum Ablauf ihres Lebens in ihrer Wohnung verbleiben können.“

3. Baurechtliche Rahmenbedingungen

Der rechtskräftige ursprüngliche Bebauungsplan „Gänseweide“ weist für den Bereich, welcher überbaut werden soll, bezüglich der Art der baulichen Nutzung Wohn-, Mischgebietsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf aus. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans (13.11.1998) erfolgte punktuell die Neuordnung der Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet für den nördlichen und östlichen Bereich. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gänseweide“ (24.07.2000) befasste sich insbesondere mit dem Areal Pflegezentrum „Sankt Verena“, wobei bezüglich der damals dort geplanten Einrichtungen Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt wurden. Die jetzt beabsichtigte 3. Änderung umfasst den Bereich nördlich der Feuerwehr. Hier soll in den ursprünglichen Bebauungsplan „Gänseweide“ (01.12.1994) ein Vorhaben- und Erschließungsplan integriert werden, um ein Bauprojekt für das „Betreute Wohnen“ realisieren zu können, welches gemäß den jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig wäre. Nachdem sowohl der östlich gelegene Verbrauchermarkt als auch die südlich gelegene Feuerwehr nach wie vor von bauplanungsrechtlicher

Relevanz sind, war es zunächst Planung, im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gänseweide“ die bisherige Festsetzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO beizubehalten. Jedoch ist im Rahmen der aktuell 4. Änderung das westlich angrenzende Gebiet wegen der speziellen Nutzung (Pflegezentrum St. Verena) als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt worden. Naheliegend erschien daher, das Gebiet für die 3. Änderung ebenfalls als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festzusetzen. Dadurch ergibt sich ein logischer Zusammenhang in der Festlegung der Gebietstypen in Bezugnahme auf die vorhandenen und geplanten speziellen Nutzungen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gänseweide“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB soll hierfür die erforderliche Rechtsgrundlage schaffen.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Gebiet nördlich der „Hegaustraße“ entwickelt sich zusammen mit seinem Umfeld –Feuerwehr im Süden, Verbrauchermarkt im Osten- zu einer mischgebietstypischen Gebietsstruktur, verbunden mit dort sondergebietstypischen Elementen. (Pflegezentrum St. Verena) Der Flächennutzungsplan –FNP- weist für das Plangebiet Wohnbauflächen, eine Fläche für den Gemeinbedarf und eine Sonderbaufläche aus. Das nach Baugesetzbuch zu beachtende Entwicklungsgebot steht der geplanten Festsetzung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung nicht grundsätzlich entgegen, da die bisherigen Ausweisungen des FNP zwar grundsätzlich beachtet sind, jedoch nicht parzellenscharf bzw. deckungsgleich. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr.2 BauGB angepasst werden.

Das geplante Bauvorhaben wird sich im Hinblick der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Die geplante Überbauung des Areals mit Wohngebäuden/ Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ wird einerseits dem dringenden Bedarf an Wohnraum für bestimmte soziale Gruppierungen gerecht, andererseits dem Gebot der zu bevorzugenden Innenentwicklung statt Außenentwicklung. Die Gemeinde hat grundsätzlich einen Fehlbedarf von ca. 500 Wohneinheiten im Allgemeinen zu verzeichnen. Für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Rielasingen-Worblingen handelt es sich hier um eine wichtige Baumaßnahme zur Linderung des zunehmenden Wohnungsmangels.

6. Bebauungsplan

6.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der geplanten Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung bezieht sich auf die Errichtung von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, des Weiteren auf allgemeines, nicht zweckgebundenes Wohnen, welches jedoch auf das oberste Geschoss beschränkt ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zielsetzung ist eine angemessene und verträgliche Verdichtung unter Berücksichtigung des Einfügens des Gebietes in die nähere Umgebung. Die im Sonstigen Sondergebiet höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,80 wird um ca. 0,11 überschritten. Dies ist insbesondere der Dimensionierung der Tiefgarage geschuldet. Mit dem geplanten Gebäude wird lediglich eine GRZ von 0,40 ausgenutzt. Die notwendige Tiefgarage verursacht eine Grundflächenzahl von insgesamt ca. 0,91. Gemäß den Bestimmungen der Landesbauordnung ist bei Gebäuden mit Wohnungen je Wohnung *ein* Stellplatz herzustellen. Für das Betreute Wohnen könnte der Stellplatzschlüssel theoretisch auf 0,5 abgesenkt werden, da dieser Klientel erfahrungsgemäß nicht -wie sonst üblich- motorisiert ist. Insgesamt 40 Wohneinheiten sind hierfür geplant. Demzufolge wären 40 notwendige Stellplätze herzustellen, bei Absenkung des Stellplatzschlüssels auf 0,5 nur 20 Stellplätze. Der Vorhabenträger hat sich vertraglich verpflichtet, insgesamt ca. 60 Stellplätze herzustellen, um abweichend von den Bestimmungen der Landesbauordnung ein den tatsächlichen Anforderungen entsprechendes Stellplatzangebot zur Verfügung stellen zu können. Des Weiteren ist beabsichtigt, 94 Stellplätze für Fahrräder zu errichten, welche ebenso in der Tiefgarage untergebracht werden sollen. In Folge wird es erforderlich, die Tiefgarage für den gesamten ruhenden Fahrzeugverkehr entsprechend großflächiger zu planen, wodurch sich die Grundfläche insgesamt vergrößert. Die durch das Gebäude einschließlich Tiefgarage verursachte Versiegelung beträgt ca. 2.344 m², was einer Grundflächenzahl von 0,91 entspricht. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 0,11 wird dadurch kompensiert, indem der Boden über der Tiefgarage durch eine ausreichende Bodendeckung versehen wird. Dadurch können die Bodenfunktionen im Wesentlichen erhalten werden.

7. Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen in den öffentlichen Verkehrsstraßen sind vorhanden.

7.1. Entwässerung, Konzept

Das Baugrundstück ist erschlossen erworben worden. Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über die bestehende öffentliche Kanalisation. Regen- bzw. Oberflächenwasser ist über belebte Bodenschichten der Versickerung zuzuführen. Auf dem ca. 2.590m² großen Grundstück ist es jedoch nicht möglich, die für eine Versickerung notwendigen Sickermulden herzustellen. Die notwendigen Flächen hierfür stehen deshalb nicht zur Verfügung. Durch das Bauwerk der Tiefgarage werden ca. 90% der Grundstücksfläche versiegelt. Es ist daher geplant, die extensiv bzw. intensiv begrünten Dachflächen des Gebäudes und die ebenso begrünten Flächen der Tiefgarage als Puffer- Filter- und Verdunstungsflächen für das anfallende Regenwasser heranzuziehen. Auf dem Dach des Gebäudes können ca. 450 m² Begrünungsfläche realisiert werden, auf der freiliegenden Dachfläche der Tiefgarage ca. 475 m². Überschüssiges Wasser soll dann der Versickerung in den Untergrund innerhalb des Baugrundstücks zugeführt werden. Die öffentliche Kanalisation wird somit durch Regenwasserzufuhr nicht zusätzlich belastet. Die notwendige Baugrube wird ca. 3,8m tief und erstreckt sich praktisch auf das gesamte Grundstück. Das bedeutet, dass die für eine Versickerung vorhandenen ungeeigneten Schichten (bis -2,7m) auf dem ganzen Grundstück entfernt werden müssen. Die verbleibenden Arbeitsräume nach Erstellung des Untergeschosses werden dann mit stark durchlässigem Roll-Kies verfüllt werden. Das Sickerwasser aus den extensiv- und intensiv begrünten Flächen soll mittels Drainagen und Leitungen in eine Rigolen- Versickerung mit Rigolen- Speicherelementen in den Untergrund versickert werden. Die natürlich vorhandene Kiesschicht im Untergrund wird nach Begutachtung als „durchlässig bis stark durchlässig und zur Versickerung geeignet“ beurteilt. Diese Kiesschichten führen allerdings Grundwasser, sodass die Mächtigkeit des Sickerraums begrenzt ist. Aus den hydrogeologischen Gutachten zu den Kiesen des Singener Beckens ist jedoch erkennbar, dass die Grundwassergleichen (Verbindungsline gleicher Standrohrspiegelhöhen einer Grundwasserdruckfläche) in diesem Bereich ein starkes Gefälle aufweisen, so dass sichergestellt ist, dass das Grundwasser abfließen kann.

Das Entwässerungskonzept ist bereits mit der Gemeinde abgestimmt. Zusammengefasst ist Folgendes im Detail geplant: *- das Niederschlagswasser der Dach-, Hof-, Terrassenflächen und der Parkplätze wird über Filterschächte vorbehandelt und anschließend in einer Rigolen- Versickerung mit Rigolen- Speicherelementen in den Untergrund versickert. Die Dimensionierung der Filterschächte erfolgt nach Herstellerangaben bzw. nach der DIBt Zulassung. Die Rigolen werden nach Angaben der Versickerungsleistung des ertüchtigten Untergrundes durch den Geologen nach DWA-A138 dimensioniert. Die Rigolen- Speicherelemente befinden sich oberhalb des angegebenen „Mittleren Jährlichen Höchsten Grundwasserstandes“ (MHGW). Der Abstand von Unterkante Versickerungsanlagen zum MHGW ist eingehalten.*

7.2 Stromversorgung

Für die Versorgung mit Strom ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Stromversorger ist die Thüga Energienetze GmbH. Die für das Plangebiet benötigte Stromversorgung wird über die Trafostation auf dem in der Nähe befindlichen Grundstück Flurstück Nr. 5214/11 hergestellt. Dieses Grundstück ist mittlerweile der Wohnbebauung zugeführt. Hier befindet sich die neu errichtete Trafostation im Bereich der Zufahrt zur dortigen Tiefgarageneinfahrt.

7.3 Grundwasserschutz

Es ist damit zu rechnen, dass in ca. 4m unterhalb der Geländeoberfläche Grundwasser anstehen kann. Dies ist bei Tiefbaumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich, da die Bebauungsplanung bestehende Eigentumsverhältnisse in Teilbereichen berührt. Das für die Überbauung benötigte Grundstück wurde durch den Vorhabenträger bereits erworben. Der Eigentumsübergang an den Vorhabenträger erfolgt mit der Erteilung der Baugenehmigung des Vorhabens.

9. Darstellung der Umweltbelange nach §§ 1 (6) Nr.7, (7) und 1a BauGB

Die Darstellung der Umweltbelange erfolgte mit Bericht des Büros für Landschafts- und Umweltplanung SeeConcept vom 15.11.2019, siehe Anlage. Im Ergebnis der vorgenommenen Untersuchungen ist festzustellen, dass durch das geplante Bauvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten sind. Es sollen jedoch Maßnahmen zugunsten der

Schutzgüter Pflanzen und Tiere getroffen werden, wie z.B. Beachtung des gesetzlich vorgegebenen Zeitraums für Rodungen von Grünbeständen und Maßnahmen gegen Vogelschlag. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen getroffen.

10. Nutzungsverträglichkeit, Nutzungskonflikte

Die geplanten Nutzungen ergänzen die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur und lassen eine städtebaulich geordnete Entwicklung erwarten. Es ist mit den üblichen innerörtlichen Geräuschemissionen durch Straßenverkehr zu rechnen. Zusätzliche Lärmquellen sind insbesondere der Betriebshof der Feuerwehr und der Umtrieb des Lebensmittel- Verbrauchermarkts im südlichen und östlichen Bereich des Plangebiets. Eine schalltechnische Untersuchung hat stattgefunden. Das Gutachten des Ingenieurbüros GSA Körner vom 21.07.2015 befasst sich mit den Lärmemissionen des Betriebshofes der Feuerwehr. Ein weiteres Gutachten des Ingenieurbüros GSA Körner vom 21.06.2019 befasst sich mit den Lärmemissionen des Lebensmittel- und Verbrauchermarktes sowie mit den Lärmemissionen der anliegenden Straßen. Die beiden Gutachten sind als Anlage beigelegt. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) werden im Plangebiet nicht überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Vorhabenträger beabsichtigt dennoch, die Gebäude mit Schallschutzfenstern auszustatten. Es sollen diesbezüglich jedoch keine Festsetzungen getroffen werden, da diese Maßnahmen auf freiwilliger Basis umgesetzt werden.

11. Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 09.07.2019 wurde der Antrag des Vorhabenträgers zur Annahme des Vorhaben- und Erschließungsplans gebilligt. Des Weiteren erfolgte in der selbigen Sitzung der Beschluss zur Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplans. Im Zusammenhang mit der diesbezüglichen Erörterung sind im Gemeinderat vorgetragene Empfehlungen als Ergebnis in die aktuellen Planunterlagen eingeflossen.

Im Zusammenhang mit der Corona- Pandemie wurde die zeitgleich laufende öffentliche erneute Auslegung unterbrochen. Im Zeitraum vom Dezember 2021 bis zum Januar 2022 soll die Öffentlichkeit dann ersatzweise nochmals Gelegenheit erhalten, sich am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.

12. Städtebauliche Daten

Bruttobauland:	ca. 2.563 m ²	100 %
Nettobauland	ca. 2.563 m ²	100 %
- überbaubare Flächen	ca. 1.390 m ²	54 %
- nicht überbaubare Flächen	ca. 1.173 m ²	46 %

13. Kosten der Erschließung

Kosten fallen für die Gemeinde Rielasingen-Worblingen nicht an. Sämtliche Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger.

14.0 Abwägung der Belange, Verfahren

Im Rahmen der Offenlage sind seitens der Träger öffentlicher Belange (Behörden) und diverser Versorgungsunternehmen Stellungnahmen eingegangen. Des Weiteren ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Die Stellungnahmen insgesamt wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 19.11.2019 beraten. Hierzu lag dem Gemeinderat neben den Stellungnahmen in jeweils ungekürzter Ausfertigung die sog. Abwägungsliste vor, anhand deren die einzelnen Belange Punkt für Punkt abgearbeitet wurden. Zusätzlich lag dem Gemeinderat eine Tischvorlage als Nachtrag zu eingegangenen Bedenken und Anregungen zur Beratung vor. Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfolgte dann mit der Maßgabe, dass der Bebauungsplan aufgrund geringfügig notwendig werdender Änderungen bzw. Anpassungen unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften erneut auszulegen ist. Im Zusammenhang mit der Corona- Pandemie wurde die zeitgleich laufende öffentliche erneute Auslegung unterbrochen. Dieser Verfahrensgang soll daher im Zuge einer Wiederholung der 2. „Erneuten Offenlage“ nochmals durchgeführt werden. Somit erhält die Öffentlichkeit wiederum Gelegenheit, sich am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen. Die 2. Erneute Offenlage ist abgeschlossen. Es sind diverse Stellungnahmen seitens der Behörden eingegangen. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht vorgetragen, sodass Ergänzungen oder Änderungen der getroffenen Festsetzungen nicht erforderlich wurden. Seitens der Öffentlichkeit liegen keine Stellungnahmen vor. Der Satzungsbeschluss wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 22.06.2022 nach Erörterung der Sachlage gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 29.06.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt „Hallo, die Woche“.

Mit der öffentlichen und ortsüblichen Bekanntmachung erlangten der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gänseweide – 3.Änderung und die Örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan Rechtskraft.

Aufgestellt, 23.06.2022

Gemeinde Rielasingen-Worblingen:	gez. Ralf Baumert, Bürgermeister
Vorhabenträger:	gez. Wolfgang Schweizer, Schweizer Immo Projekt GmbH
Planer des Bebauungsplans:	gez. Ekkehard Böhler, B&B GmbH, Architekten & Ingenieure

V. Anlagen

- Rechtsplan Nr. 3.02 vom 23.06.2022
- Darstellung der Umweltbelange vom 15.11.2019
- schalltechnische Untersuchung; gutachtliche Stellungnahme vom 05.09.2019