

GEMEINDE AU AM RHEIN

Bebauungsplan Hahnheck / Nußbaumgewann (Teil 1)

BEGRÜNDUNG (Fassung gemäß 1. Änderung)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Mit der Siedlungserweiterung im Bereich Hahnheck/Nußbaumgewann setzt die Gemeinde die mit dem Baugebiet Allmend in den 90ziger Jahren eingeleitete Entwicklung am östlichen Ortsrand fort.

Das Plangebiet umfaßt die im FNP ausgewiesene Fläche A 1 Hahnheck sowie Teile der Gebiete A 3 und A 13 Nußbaumgewann für eine Baureihe entlang der Feldstraße.

Desweiteren Teile des Bebauungsplans Allmend (Änderung) sowie Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, die derzeit im FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind.

Der Bebauungsplan hat damit eine Gesamtfläche von 5,38 Hektar.



2. Ziele und Zwecke der Planung

Nachdem die Baugebiete Allmend und Mühlwört fast vollständig aufgefüllt sind, kann die örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, nicht mehr befriedigt werden.

Um der Abwanderung junger Familien entgegenzuwirken, ist deshalb die Erschließung des Baugebietes notwendig, weil auf Baulücken allein nicht in dem erforderlichen Umfang zugegriffen werden kann (Zieljahr 2024).

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen zur Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes WA für 50 Einfamilienhäuser und 10 Doppelhaushälften bzw. 64 Wohneinheiten in den nächsten 10 Jahren geschaffen.

Der neue Wohnraum wird überwiegend für Familien mit Kindern benötigt; die Gemeinde rechnet deshalb im Gebiet bei einer Belegungsdichte von 3,0 Personen/Haushalt mit 192 Einwohnern.

Eine Nachfrage nach Reihenhäusern oder anderen verdichteten Bauformen ist in der Gemeinde nicht vorhanden.

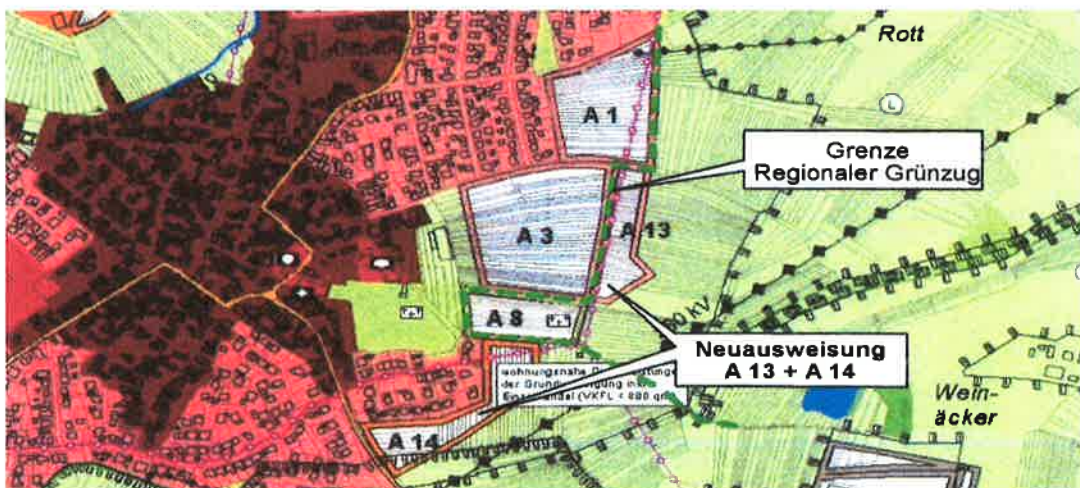
Dies hat sich zuletzt im Zuge der Durchführung des Bebauungsplans Allmend gezeigt, bei dem Änderungen der Planung zugunsten von Einzel- und Doppelhäusern notwendig wurden, weil nur für einen Teil der stärker verdichteten Bereiche Investoren gefunden werden konnten.

Die Einbeziehung des Teils des Gebietes Allmend in den Bebauungsplan erfolgt nun, um die dort noch geltenden Festsetzungen zugunsten einer weniger verdichteten Bebauung zu ändern.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Durmersheim unter Berücksichtigung des raumordnerischen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein von 2011 entwickelt.



3.2 Städtebaulicher Rahmenplan Wohnungsschwerpunkt östlicher Ortsrand

3.2.1 Vorbemerkungen

Die künftige Wohnbauentwicklung der Gemeinde wird entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans am östlichen Ortsrand stattfinden.

Die Gemeinde hat für diesen Bereich einen Städtebaulichen Rahmenplan als Grundgerüst und Vorgabe für die weitere Bebauungsplanung erstellt.



3.2.2 Ziele für den Wohnungsschwerpunkt

- Einhaltung eines Mindestabstandes der Wohnbebauung zur 380-kV-Leitung von 110 Metern (Schallschutz)
- Berücksichtigung von über den Zielhorizont des Flächennutzungsplans hinausgehender Entwicklungsflächen
- Entlastung des Ortskerns vom Ziel- und Quellverkehr durch direkte Verbindung zur Kreisstraße 3721
- Anschluß des bestehenden Wohngebietes Fronäcker an die Querspange zur Kreisstraße, um das Verkehrsaufkommen in der beengten Augartenstraße (Kindergarten, Friedhof) zu reduzieren
- Führung der neuen Erschließungsachse (Straße A) im Bereich Hahnheck entlang der vorhandenen Abwasserdruckleitung
- Ausbau aller Haupt- und Nebenstraßen mit beidseitigen Baumreihen
- Gestaltung der Feldstraße als "grüne Achse" zur Verknüpfung der Grünzüge und als Verbindung zu den Erholungseinrichtungen im angrenzenden Außenbereich
- Weiterführung des am Westrand des Gebietes Allmend gelegenen Grünzuges bis zur Feldstraße
- Schaffung eines Grünzuges zwischen dem geplanten Wohngebiet Nußbaumgewann und der bestehenden Ortslage, dem Sondergebiet Einzelhandel/Dienstleistungen Fronäcker und Anschluß der Grünflächen an das Friedhofsumfeld
- Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch intensive Durchgrünung der Haupt- und Nebenstraßen, naturnahe Gestaltung der Grünzüge und durch Ausgleichsflächen zwischen den Baugebieten und dem Landschaftsschutzgebiet.

3.2.3 Durchführung

Durchführung der Gesamtentwicklung in 3 Abschnitten:

- Abschnitt 1 Hahnheck / Nußbaumgewann (Teil 1) / Allmend (Teil)
- Abschnitt 2 Nußbaumgewann (Teil 2)
- Abschnitt 3 Querspange zur Kreisstraße und Sondergebiet Fronäcker
(falls möglich zusammen mit Abschnitt 2)

Abschnitt 1 ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Hahnheck / Nußbaumgewann (Teil 1).

Zur Abgrenzung folgende Hinweise:

1. Einbeziehung von Teilen des Gebietes Allmend einschließlich Schillerstraße
 - 1.1 Die Schillerstraße wird durch die Anlage von Gehwegen und Pflanzstreifen / Langparkstreifen nach Süden erweitert
 - 1.2 Ein Teil des Bebauungsplans Allmend wird zugunsten einer weniger verdichteten und der örtlichen Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern besser entsprechenden Bebauung im laufenden Verfahren geändert.

2. Einbeziehung einer Baureihe auf der südlichen Seite der Feldstraße
 - 2.1 Die Feldstraße muß bis zur Abzweigung der geplanten Straße A vollständig um- bzw. neu gebaut werden.

Es ist daher naheliegend und wirtschaftlich, die Straße nach ihrer Realisierung beidseitig zu bebauen.

3. Einbeziehung von landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Durch die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche A1 / Hahnheck wird eine Reihe von Flurstücken nur teilweise erfaßt, so daß im Zuge der Umliegung Restflächen verbleiben.

Die Einbeziehung dieser Teile der Grundstücke als Ausgleichsflächen in den Bebauungsplan ist sinnvoll, da diese Restflächen sich aufgrund ihrer Stückelung nicht mehr primär für die landwirtschaftliche Nutzung anbieten.

4. Bedarfsnachweis für den Bebauungsplan Zieljahr 2024

4.1 Bedarf an Baugrundstücken

In den 10 Jahren von 2003 bis 2012 (Baufertigstellungsstatistik) sind in der Gemeinde 67 Wohngebäude mit insgesamt 72 Wohnungen fertiggestellt worden.

Rechnerisch ergeben sich daraus bei Anwendung der durchschnittlichen Belegungsdichte in diesem Zeitraum von 2,33 E/WE insgesamt $72 \times 2,33 = 168$ Einwohner bzw. genau 0,50 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl der Gemeinde (Einwohnerzuwachs EZ 1).

Im gleichen Zeitraum hatte die Gemeinde Wanderungsverluste von 53 Einwohnern; es ist also davon auszugehen, daß es sich bei der beschriebene Bautätigkeit um eine reine Eigenentwicklung gehandelt hat.

Der (fiktive) Einwohnerzuwachs EZ1 liegt in Au am Rhein also mit 0,5 immer noch deutlich über dem Wert 0,3, von dem das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur bei der pauschalen Plausibilitätsprüfung des Bauflächennachweises ausgeht, weil der strukturelle Wandel zu kleineren Haushalten in Au am Rhein erst relativ spät eingesetzt hat und deshalb immer noch sehr ausgeprägt ist.

Folgt man ansonsten dem System der Plausibilitätsprüfung, ergeben sich bis zum Zieljahr 2024 folgende Rechenwerte:

Einwohnerzuwachs EZ1: $3212 \text{ (Prognose StaLa)} \times 0,005 \times 10 = 162 \text{ Einwohner}$

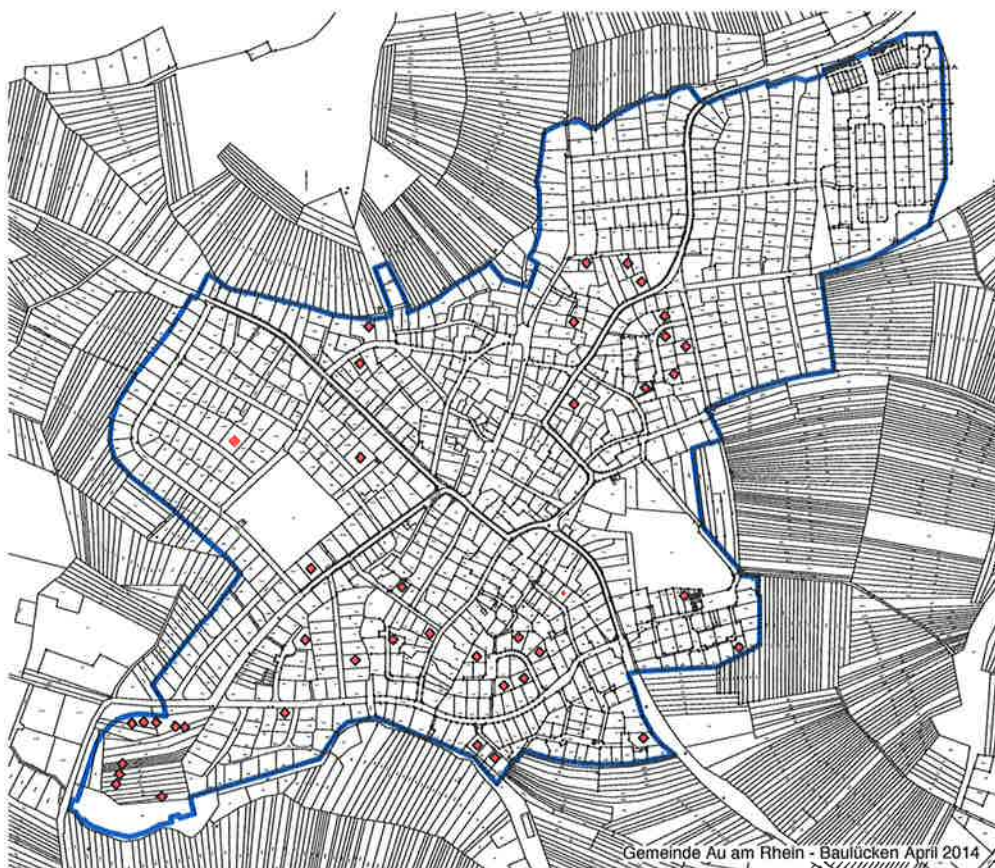
Wohneinheiten WE: $162 / 2,2 \text{ (Belegdichte 2012)} = 74 \text{ WE}$

Baugrundstücke: $74 / 1,06 \text{ (WE / Gebäude 2012)} = 70 \text{ Baugrundstücke}$

4.2 Baulücken

Die Baulandnachfrage konnte in Au am Rhein bislang etwa zur Hälfte über Baulücken im alten Ortskern und im Bereich bestehender Bebauungspläne abgedeckt werden.

Der Bestand an erschlossenen Baulücken ist dadurch bereits deutlich auf 49 Stück zurückgegangen (siehe Kartierung).



Leider sind viele Eigentümer von Baulücken angesichts der Finanzkrise und der niedrigen Zinsen auf Sparguthaben immer weniger bereit, ihr Grundstück zu verkaufen und dann nur zu Preisen, die sich viele Bauherren nicht leisten können.

Angesichts dieser Entwicklung geht die Gemeinde davon aus, daß die Deckung des Bedarfs künftig nur noch zu einem Drittel (23 Grundstücke) über Baulücken möglich ist; ihr Bestand wird dann auf 26 freie Grundstücke zurückgehen.

Um den restlichen Bedarf zu decken, sind demzufolge 47 Grundstücke neu zu erschließen.

4.3 Grundstücke im Plangebiet

Auf die städtebaulichen und strukturellen Zusammenhänge, die der Abgrenzung des Baugebietes zugrundeliegen, wurde bereits eingegangen.

Wegen der Überschreitung des rechnerischen Bedarfs um 13 Baugrundstücke, wurde die Möglichkeit der Bildung von Bauabschnitten geprüft.

Dabei hat sich gezeigt, daß sich aufgrund der besonderen Lage des Gebietes zwischen den zum Teil bereits vorhandenen Haupterschließungsachsen Schillerstraße und Feldstraße, seiner vergleichsweise geringen Breite, den sich aus dem Verlauf der Abwasserdruckleitung ergebenden Zwängen und aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sowie der besonderen Erfordernisse einer freiwilligen Umlegung, keine sinnvolle Aufteilung des Gebietes anbietet.

4.4 Einwohnerdichte

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sieht der Bebauungsplan Grundstücke von im Durchschnitt mit nur 441,4 m² vor. Die städtebauliche Dichte liegt bei ca. 72 Einwohnern/ ha Baugrundstücksfläche (Baugrundstücke insgesamt 26.484 m²).

Bei der Ermittlung der Einwohnerdichte, bezogen auf die Bruttobaufläche (Einwohnerdichte), ist zu berücksichtigen, daß an der Schillerstraße als auch an der Feldstraße schon bereits bebauete Baugrundstücke liegen, die nicht Teil des Bebauungsplans sind.

Desweiteren ist die Art des Ausbaus der Feldstraße nicht allein der Erschließung der Baugrundstücke geschuldet, sondern ganz wesentlich auch ihrer Funktion als Hauptachse des landwirtschaftlichen Verkehrs sowie ihrer Gestaltung als "grüne Verbindungsachse" zum Aussenbereich.

Dazu kommen Verkehrsflächenanteile, die nicht nur der derzeit geplanten Bebauung dienen, sondern im Hinblick auf die weitere Erschließung der südlich angrenzenden Flächen im Nußbaumgewann Teil 2 (Feldstraße) sowie für die Anbindung im Flächennutzungsplan noch nicht dargestellter potentieller Erweiterungsflächen vorgehalten werden (Straßen B.2 und B.3).

Gleiches gilt für die als private Gartenflächen festgesetzten Teile der Flurstücke, die nicht den Baugrundstücken zugeordnet sind.

Ebenso ist bei den öffentlichen Grünflächen zu beachten, daß sie als Teil eines geplanten Grünzuges vom Baugebiet Allmend bis zum Friedhof auch der gesamten Ortslage dienen und nicht allein dem Bedarf des Baugebietes.

Desweiteren sind die Ausgleichsflächen nicht den Bruttobauf lächen zuzuordnen.

Berücksichtigt man diese Besonderheiten, kann ansonsten von einem üblichen Anteil der Baugrundstücke an der Bruttobauf läche von etwa 75 % ausgegangen werden.

Daraus ergibt sich eine der neu erschlossenen Wohnbebauung zuzuordnende Bruttobauf läche von 35.312 m² bzw. eine Einwohnerdichte von rd. 54 E/ha.

5. Erschließung

5.1 Vorbemerkungen

Wegen des hohen Grundwasserstandes und der Höhenlage der Kanalanschlüsse ist wie bei dem Gebiet Allmend eine Anhebung der Geländehöhe vorgesehen. Dies erfordert Aufschüttungen zwischen 0,5 bis 1,0 Metern.

5.2 Straßen, Wege, öffentliche Stellplätze

Die Hauptzufahrt erfolgt über die Schillerstraße und die Feldstraße, die entsprechend auszubauen sind.

Beide werden durch eine zentrale Haupteerschließung (Straße A) verbunden, deren Verlauf der vorhandenen Abwasserdruckleitung folgt.

Die Ausbaubreite der Schillerstraße und die Straße A beträgt inklusive Fahrbahn, Gehwegen und Grün- und Parkstreifen 13,50 m.

Die Feldstraße erhält auf ihrer Südseite einen 6,50 Meter breiten Grünstreifen mit Fußweg ("grüne Achse"), durch den die Grünzüge vernetzt und eine Verbindung zu den östlich gelegenen Erholungsflächen im Außenbereich hergestellt wird.

Die Ausbaubreite der Feldstraße beträgt einschließlich dieses Grünstreifens 17,00 Meter.

Die Nebenstraßen B1 - B3 haben eine Ausbaubreite von 10,50 Metern inklusive einseitigem Gehweg sowie beidseitigen Pflanz- oder Parkstreifen.

Im Plangebiet werden 250 lfm als Parkstreifen ausgewiesen, die je nach Fahrzeuglänge Platz für 40 bis 47 PKW bieten.

5.3 Grünflächen

5.3.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als Parkanlagen festgesetzt.

Ausbau, Gestaltung und Nutzung sind in naturnaher Form vorgesehen.

5.3.2 Private Grünflächen

Am östlichen und südlichen Gebietsrand werden private Grünflächen als Gartenflächen festgesetzt. Diese Flächen sind nicht Teil der Baugrundstücke.

Es handelt sich um Teile von Flurstücken, die im Städtebaulichen Rahmenplan künftigen Verkehrsanlagen oder Baugrundstücken zugeordnet sind und deren Nutzung als eigenständige Grünflächen der Bebauungsplan nur bis zur Entwicklung der angrenzten Bauflächen vorsieht.

In diesem Fall ist eine Änderung der Nutzung dieser Flächen vorgesehen, um das bereits vorstrukturierte Städtebauliche Konzept für den Gesamtbereich sinnvoll und wirtschaftlich umsetzen zu können.

Um sicherzustellen, daß den notwendigen Änderungen des Bebauungsplans von angrenzenden Grundstückseigentümern keine Steine in den Weg gelegt werden können, wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Planteil festgesetzt, daß die Nutzung "Private Grünflächen" nur gilt, bis das Baugebiet erweitert wird sowie die entsprechenden Folgenutzungen Verkehrsflächen und WA-Gebiet (Baugrundstücke) festgesetzt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet kann an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Die Stromversorgung ist durch vorhandene Anschlüsse in unmittelbarer Nähe gesichert.

Das Niederschlagswasser von Nebenanlagen, Garagen, Carports und befestigten privaten Grundstücksflächen wird auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht.

Das Aufkommen dieses Niederschlagswassers ist begrenzt und erfordert keine Anlage von Versickerungsmulden.

6. Hinweise zu einzelnen zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen

6.1 Wohnungen pro Gebäude

Das Gebiet soll überwiegend der Schaffung von Wohnraum für Familien mit Kindern in eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern dienen.

Auf diese Zielsetzung sind die Erschließungsstruktur, die Grundstücksgrößen und Gestaltung der Strassenräume abgestimmt.

Um Konflikte im Zusammenhang mit dem flächensparendem Ausbau von Verkehrsflächen und der sonstigen Anordnung der Baumassen zu vermeiden, wird die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei beschränkt.

Damit soll auch einer möglichen "Übernutzung" einzelner Grundstücke durch für Kapitalanleger gebaute kleine Wohnungen und die damit verbundenen Auswirkungen (Sozialstruktur, Verkehrsaufkommen, ...) vermieden werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

Auf die Festsetzung von Geschoßflächenzahlen wurde verzichtet, um komplizierte Berechnungen zu vermeiden und im einzelnen Baufall einen möglichst freien Planvollzug und ausreichenden Spielraum für die innere Gestaltung der Gebäude zu belassen.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die gemäß BauNVO mögliche Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 wird nicht ausgeschöpft. Die gemäß städtebaulichen Entwurf angestrebte Nutzung kann aufgrund der Grundstücksgrößen und Geschossigkeit mit einer GRZ = 0,3 realisiert und auf diese Weise eine zu große Überbauung der Grundstücksflächen (Versiegelung) vermieden werden.

Wegen des hohen Grundwasserstandes und der latenten Hochwassergefahr wird der Verzicht auf Unterkellerungen durch eine Erhöhung der GRZ von 0,30 auf 0,35 unterstützt .

Bei der Anrechnung von Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten wurden Regelungen getroffen, die dazu beitragen, den Umfang dieser Flächen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH, Traufhöhe TH und die Firsthöhe FH festgesetzt. Die Maße orientieren sich im wesentlichen an den örtlichen Gegebenheiten und an der angestrebten zweigeschossigen Bauweise und an der Absicht der Gemeinde, die Höhenlage der Strassen auf summarischen Erdmassenausgleich innerhalb des gesamten Baugebietes auszulegen.

6.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Angesichts der relativ kleinen Grundstücke und der teilweise engen Bebauung kommt der Anordnung der Stellplätze und Garagen bzw. Carports größte Bedeutung zu. Sie werden deshalb wo notwendig so festgesetzt, daß Beeinträchtigungen zwischen den Grundstücken begrenzt werden.

Dazu dient insbesondere die Regelung, daß in den rückwärtigen Bereichen in der Regel nur geschlossene Garagen zulässig sind.

6.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.4.1 Die Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a) und die Empfehlungen für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 20) sind in Abstimmung mit dem Umweltbericht festgesetzt.

6.4.2 Zur Sicherstellung des internen Ausgleichs werden für das "Private Grün" sogenannte "Kiesgärten" gemäß Schriftlichen Festsetzungen I.8.1.6(neu) ausgenommen, da diese den internen Grünausgleich schmälern und beim späteren Nachweis des Eingriffsausgleichs für das Gesamtgebiet zu Problemen führen.

Wird im Einzelfall der Nachweis geführt, daß durch eine besondere Ausführung des Kiesgartens der Grünausgleich nicht geschmälert wird, kann dieser als Ausnahme zugelassen werden.

7. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der 1.Änderung des Bebauungsplans entfallen die in der Fassung vom 12.01.2015 getroffenen Regelungen zur Dachgestaltung.

Die Dachgestaltung unterliegt danach keiner besonderen Beschränkung mehr; zulässig sind sämtliche Dachformen, auch Flachdächer, und Dachaufbauten, soweit keine planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verletzt werden.

Daraus ergeben sich hinsichtlich der Dachgestaltung im Baugebiet die gleichen Möglichkeiten wie im nicht überplanten Innenbereich nach §34 BauGB (überwiegend alter Ortskern), soweit dort keine Orts- bzw. Gestaltungssatzung gelten

8. Umweltbericht

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht der ILN Bühl vom Mai 2014 ist gemäß § 2a Nr. BauGB Teil der Begründung.

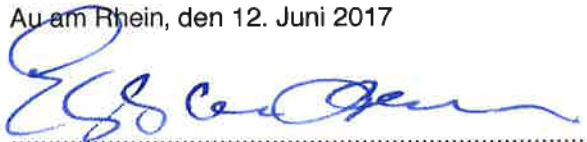
9. Flächenbilanz (m2)

Gesamtfläche	53.755	100,00 %
davon		
Baugrundstücke	26.484	49,27 %
Verkehrsanlagen	14.651	27,26 %
Öffentliche Grünflächen	3.583	6,67 %
Private Grünflächen (außerhalb von Baugrundstücken)	2.177	4,05 %
Ausgleichsflächen	6.860	12,76 %

10. Bodenordnung / Kosten

Umlegung und Erschließung erfolgen durch die Eigentümergemeinschaft im freiwilligen Verfahren.

Au am Rhein, den 12. Juni 2017



Planer



Laukart, Bürgermeisterin



Anlage: Umweltbericht ILN Bühl vom Mai 2014