

---

## **BEGRÜNDUNG**

### **BEBAUUNGSPLAN „RATHAUSGÄRTEN“**

---

## **1 Ziele und Verfahrensablauf des Bebauungsplanes**

Das Baugebiet "Rathausgärten" mit einer Größe von ca. 2,35 ha befindet sich im Ortskern von Bötzingen und ist fast vollständig bebaut. Das Gebiet ist geprägt von ortsbildtypischen Gebäuden an der Bergstraße, dem Rathaus und dem Gebäudekomplex der Winzergenossenschaft. Der innere Bereich des Gebietes, der durch die Straßenrandbebauung abgeschirmt wird, bildet einen eher geschützten Bereich, der gärtnerisch genutzt wird. Die Individualität und Vielfalt der vorhandenen Bebauung, die aufgrund des Abwechslungsreichtums der Gebäudekörper entstanden ist, stellt einen besonderen städtebaulichen Wert dar.

Der Bebauungsplan liegt im Sanierungsgebiet "Ortsmitte". Die Sanierungsmaßnahmen werden im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, die Sanierungsziele zu erreichen.

Da zu befürchten war, daß durch zu hohe Verdichtung auf einzelnen Grundstücken im Geltungsbereich die gewachsene städtebauliche Struktur empfindlich gestört werden könnte und da es galt, unterschiedlichste Interessen so weit als möglich auszugleichen, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Erlass einer Veränderungssperre von der Gemeinde beschlossen.

Gründe, die im Baugebiet gegen eine zu hohe Verdichtung mit relativ vielen Wohneinheiten je Gebäude sprechen, werden u.a. in folgenden Punkten gesehen:

- nachteilige Beeinflussung der dörflichen Wohnstruktur, u.a. durch Lärmbelastigungen wegen zusätzlichem PKW-Verkehr,
- Zerstörung gewachsener Strukturen durch notwendig werdende zusätzliche Verkehrsflächen und durch weniger Freiflächen (Verschattung, Verlust von Grünflächen),
- Verlust der dörflichen Identität durch Abwanderung der einheimischen Bevölkerung und Verlust der abwechslungsreichen und reizvollen Siedlungsstruktur.

Eine Begrenzung der Wohndichte (Wohneinheiten/Gebäude) ist daher zum Erhalt der städtebaulichen Struktur unumgänglich.

Die bauliche Weiterentwicklung des Gebietes soll durch Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Weise geregelt werden, daß der Handlungsspielraum der Bauherren relativ weit gefaßt wird und nur dort eingeschränkt werden soll, wo städtebauliche Konflikte erwartet werden.

Es handelt sich im Baugebiet um eine typische gewachsene Gemengelage, so daß ein Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "RATHAUSGÄRTEN"

Wohnbebauung nicht mehr Gegenstand städtebaulicher Neuordnung sein kann.

Die Gemeinde verfolgte dennoch ursprünglich die Zielsetzung, eine maßvolle Erweiterung der rückwärtigen Bebauung an der Bergstraße in Richtung Winzergenossenschaft zuzulassen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Bürger erbrachte daraufhin im wesentlichen folgende Ergebnisse:

- Mehrere Eigentümer bekundeten ihr Interesse an der Erhaltung der Grünfläche (Gartenland im Inneren des Gebietes).
- In einigen Fällen besteht ein Interesse an der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude in Wohnnutzung oder an der Errichtung von neuen Wohngebäuden.
- Seitens der Winzergenossenschaft wurde u.a. darauf hingewiesen, daß der Betriebsablauf in keiner Weise gehemmt oder eingeschränkt werden darf.
- Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht wurde darauf hingewiesen, daß sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kulturdenkmale befinden, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht (Bergstraße 2, 6 und 8 sowie Hauptstraße 3). Darüber hinaus ist die Scheunenreihe parallel zur Bergstraße ein wichtiges Merkmal der erhaltenswerten Dorfstruktur.
- Das Gewerbeaufsichtsamt vertrat die Auffassung, daß die (zum Zeitpunkt der Behördenbeteiligung) geplante Wohngebietserweiterung in unmittelbarer Nähe zur Winzergenossenschaft aus immissionschutzrechtlichen Gründen für bedenklich gehalten wird.

Die Gemeinde hat darauf hin als Grundlage für die Abwägung der unterschiedlichen Interessen eine schalltechnische Beratung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen eingeholt. Als Ergebnis kann u.a. festgehalten werden, daß eine Bebauung mit Wohngebäuden in zweiter Reihe an der Bergstraße zu schalltechnischen Konflikten führen würde.

In Konsequenz dieser Tatsachen verfolgt die Gemeinde nunmehr folgende Ziele mit dem Bebauungsplan:

- der bauliche Bestand soll geschützt werden, die bauliche Entwicklung soll sich möglichst am Bestand orientieren,
- der Gebietscharakter soll erhalten bleiben,
- die überbaubaren Flächen sollen klar definiert werden,
- die Dichte hinsichtlich der Wohneinheiten soll beschränkt werden.



**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "RATHAUSGÄRTEN"**

---

Der Bebauungsplan kann nicht diejenigen Konflikte lösen, die sich durch die gewachsene Nutzungsstruktur im Baugebiet ergeben und die durch die Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung verdeutlicht wurden. Er kann aber dazu beisteuern, daß sich diese Konflikte nicht weiter verschärfen und größere Fehlentwicklungen folgen.

Der Bebauungsplan soll daher als "einfacher Bebauungsplan" nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch die Zulässigkeit von Vorhaben regeln, so daß eine sorgfältige Abwägung im Einzelfall erfolgen muß.

Bei der Beurteilung von Baugesuchen sollen folgende Kriterien eine wesentliche Rolle spielen:

- die Erhaltung des Ortsbildes unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes, insbesondere der Gebäudekulisse,
- Die Erhaltung der Maßstäblichkeit der Bebauung hinsichtlich der Ausnutzung der Grundstücke und der Dimensionierung der Gebäude,
- die Gewährleistung einer geordneten inneren Erschließung der Grundstücke im Hinblick auf die Erhaltung der Wohnruhe in rückwärtigen Bereichen,
- die Gewährleistung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich des Lärmschutzes,
- die Erhaltung der Freiflächen zur besseren Durchgrünung des Gebietes, der Erhaltung des Kleinklimas und zur Sicherung der Erholungsfunktion für die Anwohner.

Da ein Hauptziel des Bebauungsplanes die Begrenzung der Wohndichte und Erhaltung der dörflichen Struktur ist, werden nur die dafür notwendigen Festsetzungen getroffen.

Maßnahmen zur Erschließung sind nicht geplant und Festsetzungen für öffentliche und private Verkehrsflächen werden nicht getroffen, u.a. auch, nachdem es sich wegen mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer als nicht durchführbar herausstellte, einen öffentlichen Gehweg als Verbindung vom Rathaus zur Bergstraße vorzusehen.

## **2 Begründung der Bebauungsvorschriften**

In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan, der das Gebiet bereits als "gemischte Baufläche", bzw. beim Rathaus als "Fläche für

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "RATHAUSGÄRTEN"**

Gemeinbedarf" vorsieht, soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das "**Dorfgebiet**" nach § 5 BauNVO festgesetzt werden.

Dies entspricht der vorhandenen Nutzung, insbesondere da sich im Gebiet die Betriebsgebäude der Winzergenossenschaft und auch landwirtschaftliche Gebäude befinden.

Auf Festsetzungen zur **Bauweise** wird verzichtet, es werden lediglich **anbaufähige Grundstücksgrenzen** gekennzeichnet, die insbesondere sicherstellen sollen, daß weiterhin die Bebauung entlang der Bergstraße und der Hauptstraße in ortstypischer Weise erfolgen kann.

Für die Gebäude sollen gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil **maximal 3 bzw. 2 Wohneinheiten** je Gebäude zulässig sein.

Die Begrenzung der Wohneinheiten wird aufgrund der genannten Zielsetzungen vorgenommen, um indirekt den fließenden und ruhenden Verkehr (Zahl der Stellplätze), der maßgeblich die dörfliche Situation beeinflußt, zu steuern. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten soll auch vermieden werden, daß vorhandene, bisher landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude durch Umbau oder Neubau unter Beibehaltung der Kubatur vollständig der Wohnnutzung zugeführt werden. Neu entstehende Wohnflächen in derartig hohem Umfang würden eine viel zu hohe Ausnutzung mit sich bringen, die weder dem relativ ausgewogenen Bestand noch der vorhandenen Verkehrserschließung angepaßt wäre. Es wird davon ausgegangen, daß auf einem Grundstück nur im Einzelfall maximal 5 Wohnungen verwirklicht werden, die sich auf 3 Wohnungen im vorderen und 2 Wohnungen im rückwärtigen Bereich verteilen. Eine derartige Ausnutzung würde bereits erheblich über dem bisher verwirklichten Dichtegrad liegen.

Die Festsetzung von max. 2 Wohnungen in nördlichsten Baufenster und im Bereich der Winzergenossenschaft entspricht dem Bestand oder ist lediglich für den Bedarfsfall vorgesehen.

**Ausnahmen** von der Begrenzung der Wohneinheiten sollen dennoch nach § 31 BauGB zulässig sein, wenn z.B. dadurch eine nicht beabsichtigte Härte eintreten würde und städtebauliche Nachteile nicht zu erwarten sind. Diese Nachteile sind insbesondere bei Beeinträchtigung der erhaltenswerten Gebäudekulisse oder bei schlechter Erschließung zu erwarten.

Festsetzungen zur **Grund- und Geschoßflächenzahl**, sowie zu **Höhenbegrenzungen** erfolgen nicht, da die Einhaltung dieser städtebaulichen Werte im Einzelfall anhand der Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgen soll, wobei im Sinne der Erhaltung der vorhandenen Struktur ein eher strengerer Maßstab angelegt werden soll.



Die Ausweisung der überbaubaren Flächen durch **Baugrenzen** erfolgt aufgrund der dargelegten Zielsetzungen und Konfliktpotentiale.

Die städtebauliche Struktur, die durch denkmalgeschützte Gebäude bestimmt wird, sowie die landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen sollen für diese Zwecke erhalten bleiben. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt daher in enger Umgrenzung des Bestandes, wobei innerhalb der Baufelder ein größtmöglicher Spielraum gegeben wird.

Zur Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe sollen landwirtschaftliche Nebengebäude jedoch auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Dies bezieht sich im wesentlichen auf die privaten Grünflächen, die bisher gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt wurden.

Die Baugrenzen werden weiterhin vom Bestand ausgehend festgelegt, da die Gemengelage, die durch die räumliche Nähe der Winzergenossenschaft mit Wohngebäuden entstanden ist, nicht verschärft werden soll und da es gelegentlich schon zu Beschwerden von Anwohnern aufgrund von Beeinträchtigungen durch die produktionsbedingte Lärmentwicklung der Winzergenossenschaft gekommen ist.

Bei der Zulässigkeit von Bauvorhaben sind je nach Erfordernis das Landesdenkmalamt, das Landratsamt und das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt zu beteiligen. Im Einzelfall können Gutachten oder Stellungnahmen weiterer Behörden oder Stellen gefordert werden.

### **3 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Da es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet im Ortskern von Bötzingen handelt, sind Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht zu befürchten. Baufenster für Neubauten liegen ausschließlich auf bereits bebauten Flächen oder geringfügig in intensiv genutzten privaten Gärten. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz bzw. nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind daher nicht erforderlich.

### **4 Kosten**

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde für Erschließungsmaßnahmen keine Kosten.

Bötzingen, den 23.05.2000



*Konstanzer*

(Konstanzer, Bürgermeister)