

Projekt:

BEGRÜNDUNG

**1. Änderung des Bebauungsplanes „Rathausgärten“
der Gemeinde Bötzingen**

Planungsstand:

Entwurf vom 30.09.2015

Kommune:

Gemeinde Bötzingen

vertreten durch

Herrn Bürgermeister Schneckenburger

Hauptstraße 11, 79248 Bötzingen

Planung:

Thomas Thiele

Freier Architekt

Engesser Straße 4a, 79108 Freiburg

Tel 0761 / 120 210 / Fax 0761 / 1202120

e-mail info@architekturbuero-thiele.de

1. Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Bötzingen betrachtet das Quartier im Ortszentrum von Bötzingen zwischen Bergstraße, Hauptstraße und Standort der Winzergenossenschaft aus städtebaulicher Sicht neu. Deshalb wird der Bebauungsplan „Rathausgärten“ vom 02.06.2000 in Teilbereichen überarbeitet.

Die Winzergenossenschaft Bötzingen am Kaiserstuhl e. G. plant eine zukünftig sinnvolle Verwertung derzeit teilweise nicht nutzbarer bzw. als Freilager dienender Grundstücksflächen. Das Betriebsgebäude soll im Westen durch ein Tanklager erweitert werden. Dies hätte zum einen eine wünschenswerte ästhetische Aufwertung der Südwestansicht zum benachbarten Wohnbereich an der Bergstraße zur Folge. Zum anderen wird diese Erweiterung hinsichtlich des Immissionsschutzes deutlich günstiger für die benachbarten schützenswerten Bereiche bewertet. Durch das geplante Tanklager wird eine abschirmende Wirkung bezüglich der Vorgänge im Freigelände der Winzergenossenschaft erzielt.

Ein weiteres Erfordernis der Planung ergibt sich aus der vorhandenen, unzureichenden Stellplatzsituation im Ortszentrum von Bötzingen. Die geplanten öffentlichen Stellplätze am Rathaus würden diese angespannte Situation deutlich entschärfen. Zusätzlich wird die unbefriedigende Situation des Fußweges an der Hauptstraße, die durch die geringe Gehwegbreite ein erhebliches Gefahrenpotential für Fußgänger birgt, durch eine alternative fußläufige Verbindung über den öffentlichen Parkplatz am Rathaus zur Bergstraße hin entschärft.

Einen weiteren Grund zur städtebaulichen Neuordnung durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes bildet die Nachverdichtung in zweiter Reihe zur Bergstraße. Hier sollen innerörtliche Reserveflächen einer sinnvollen neuen Nutzung zugeführt werden, ohne die gärtnerisch genutzten privaten Grünflächen vollständig aufzugeben.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Gebietes an der Hauptstraße (L 114) und der Bergstraße ermöglicht. Durch die Gemeinde wurde das Quartier neu betrachtet und überplant. Zum einen wird die betriebliche Erweiterung der ortsansässigen Winzergenossenschaft in Form eines Tanklagers möglich, zum anderen wird sich die Stellplatzsituation im Ortszentrum entspannen und eine neue Fußwegeverbindung geschaffen, die den Fußgängern eine Alternative zum schmalen Fußweg an der Hauptstraße bietet. Außerdem wird eine Nachverdichtung durch Bebauung in der zweiten Reihe an der Bergstraße ermöglicht.

3. Rechtsverhältnisse

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 13a BauGB.

Die Voraussetzungen für die Erfüllung der gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB vorgegebenen Bestimmungen werden wie folgt zusammengefasst:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rathausgärten“ werden bereits größtenteils bebaute Flächen im Innenbereich der Gemeinde Bötzingen nachverdichtet. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von knapp 20.000 m². Hiervon sind lediglich ca. 16.000m² als Baufläche ausgewiesen. Unter Ansatz der zulässigen GRZ von 0,6 ergibt sich hieraus eine Grundfläche im Sinne von § 13a BauGB von lediglich 9.600m². Diese liegt weit unter der maßgebenden Fläche von 20.000m². Gemäß § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB steht das geplante Verfahren in keinem zeitlichen oder räumlichen Zusammenhang mit anderen städtebaulichen Planungen der Gemeinde und es wird die zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, für welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie. Nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll durch die Nachverdichtung die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich der Gemeinde erfolgen und somit eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermieden werden. Somit sind die Kriterien zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach §§ 8 und 9 BauGB.

4. Räumlicher Geltungsbereich

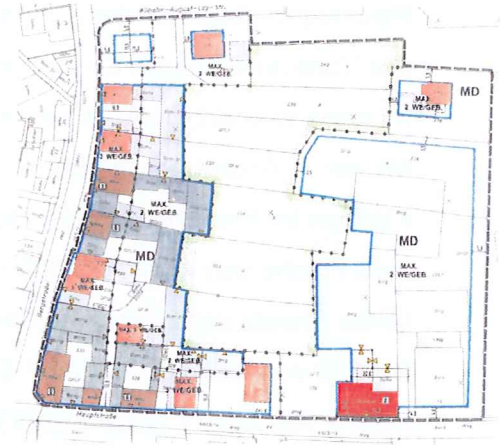
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nrn. 226, 226/1, 227, 228, 229, 230, 231, 231/1, 232, 233, 234, 235, 239 und 241 der Gemarkung Bötzingen und somit eine Fläche von knapp 20.000 m². Die detailgenaue Lage und Abgrenzung des Bebauungsgebietes ist aus der Planzeichnung zu ersehen.

5. Ausweisung im rechtswirksamen Bebauungsplan

Im seit dem 2. Juni 2000 rechtswirksamen Bebauungsplan ist das Planungsgebiet als MD „Dorfgebiet“ ausgewiesen.

6. Derzeitige Nutzung

Das Grundstück des Geltungsbereiches ist derzeit bereits größtenteils bebaut. Im Osten des Planungsgebietes befinden sich die Betriebsgebäude der Winzergenossenschaft Bötzingen und im Süden, direkt an die Gebäude angrenzend das Rathaus der Gemeinde Bötzingen. Westlich einer Zäsur die durch den bestehenden Rathausvorplatz und die private Grünzone gebildet wird, entwickelt sich eine dichte Bestandsbebauung mit einer Mischung aus Wohngebäuden, landwirtschaftlich genutzten bzw. leerstehenden Nebengebäuden, die auf tiefen Grundstücken noch weitgehend die ursprüngliche Hofstruktur abbilden.

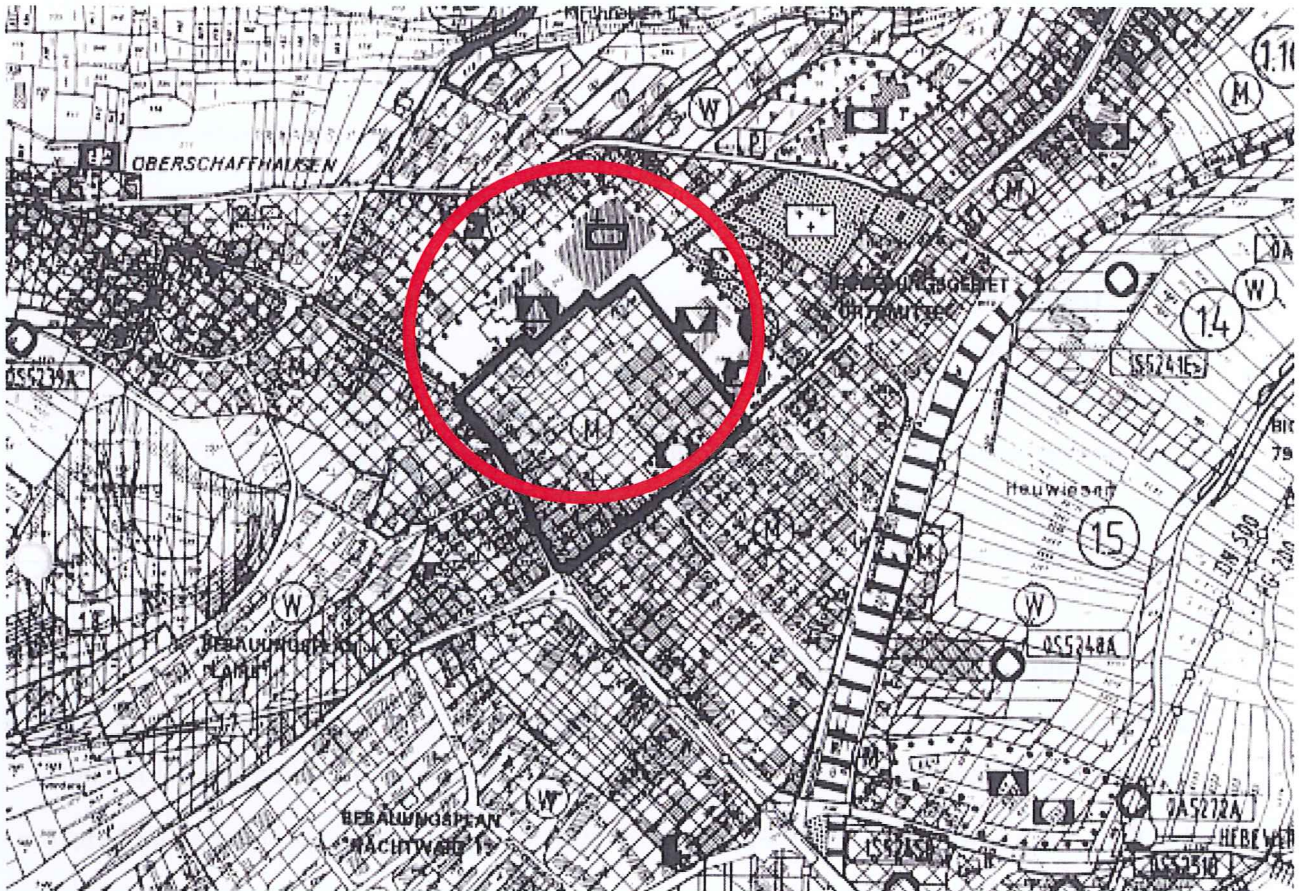


7. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg vom 21.11.1997 ist der Planungsbereich als Mischbaufläche ausgewiesen. Im südöstlichen Rand des Planungsgebietes ist für das bestehende Rathaus eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (5. Punktuelle Änderung vom 09.07.2013, rechtskräftig seit 11.10.2013). Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist entgegen den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine private Grünfläche ausgewiesen.

Diese Darstellung soll als prägendes städtebauliches Gestaltungselement in der Änderung übernommen werden. Der Bebauungsplan präzisiert hier die Darstellungen des Flächennutzungsplanes um eine verträgliche innerörtliche Entwicklung zu gewährleisten. Gegenüber dem bisherigen Planungsstand erfolgt lediglich eine maßvolle Erweiterung der Mischfläche um eine Bebauung in 2. Reihe zu ermöglichen.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



Inhalt der Planung

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet festgesetzt. Einschränkungen bezüglich der zulässigen Nutzung ergeben sich lediglich beim Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten. Es soll das Ortsbild und das dörflich geprägte Gefüge des Ortskerns in seiner Eigenart erhalten bleiben. Weiterhin würde die Zulassung von Vergnügungsstätten oder Tankstellen in der beengten stadträumlichen Situation sowohl hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen als auch im Hinblick auf die Erschließung der Flächen zu erheblichen nicht zu bewältigenden Konflikten führen. Zu nennen sind insbesondere die beengten Verkehrsräume, die bereits heute ein erhebliches Gefährdungspotential für Fußgänger und Radfahrer darstellen.

Die GRZ wird in Teilbereichen des Geltungsbereiches aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der Umgebungsbebauung und sichert weiterhin das homogene Bild des dörflich geprägten Gebietes.

Für die bereits bebauten Teilbereiche des Grundstücks der Winzergenossenschaft wird wie auch im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan keine Festlegung zur GRZ getroffen, da dies für die Bestandsgebäude aus städtebaulichen Gründen nicht für notwendig erachtet wird. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am Gebäudebestand und entspricht insgesamt der Höhenentwicklung des dörflich geprägten Gebietes.

7.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet die städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich. Mit der Festsetzung von Baulinien werden die bisherigen Darstellungen zu anbaufähigen Grenzen, aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen und auf eine neue Rechtsgrundlage gestellt.

7.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports dienen der Herstellung der städtebaulichen Ordnung und der Einschränkung der neu versiegelten Flächen.

Am Rathaus soll ein öffentlicher Parkplatz entstehen, der die Stellplatzsituation im Ortskern von Bötzingen deutlich entspannen wird.

7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dazu, die Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt zu reduzieren. Damit wird die Grundwasserneubildungsrate erhöht, Hochwasserspitzen gemindert und das Entwässerungsnetz nicht überlastet.

Zufahrten und Stellplätze erfüllen bei einer Ausbildung mit wassergebundenen Decken, Spurbahnwegen, Rasenfugen- oder Ökopflaster diese Festsetzungen. Das führt gleichzeitig zur Verbesserung des Mikroklimas (Vermeidung von Überhitzung durch vollversiegelte Flächen).

Mit der sparsamen Dimensionierung von privaten befestigten Flächen und der Verwendung durchlässiger Befestigungsmaterialien bei der Herstellung von Wegeflächen, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen wird eine Minimierung der Versiegelung des Bodens angestrebt.

Zum Schutz des Grundwassers wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu be-

festigen sind. Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.

Dacheindeckungen haben nicht mit unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei, zu erfolgen, um einen Schadstoffeintrag (Schwermetalle) in den Boden zu vermeiden.

7.6 Pflanzbindung

Im Rathaushof soll zur Verschattung und Begrünung der Stellplätze der bestehende Baum (Platane) erhalten werden.

7.7 Grünflächen

Die bestehende gärtnerische Nutzung soll zum Zwecke der Erholung und aus kleinklimatischen Betrachtungen heraus bestehen bleiben.

Die Ausweisung der privaten Grünfläche und deren Verkleinerung zu Gunsten einer deutlichen Erweiterung der überbaubaren Fläche wurden im Zuge der Planungen intensiv diskutiert und städtebauliche Varianten mit einer weitergehenden Überbauung der Grünzone geprüft.

Das Grundkonzept des bisherigen Bebauungsplanes mit einer Grünzäsur zwischen der Wohnbebauung und den Gebäuden der Winzergenossenschaft soll beibehalten werden, das sie ein markantes städtebauliches Gestaltungselement darstellt und einen wesentlichen Beitrag zur Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes leistet. Dies auch unter Berücksichtigung der starken Überbauung im Planungsgebiet. Für die planerische Zielstellung eine den bestehenden Baustrukturen angemessene Weiter- bzw. Innenentwicklungsmöglichkeit zu eröffnen, ist die vorgesehene Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten mit einer Gesamttiefe von 60 m ausreichend. Eine weitere Überbauung mit Stellplätzen oder Garagen bzw. Carports würde zu einer weiteren städtebaulich nicht gewollten Verdichtung führen.

7.8 Bauliche Veränderungen an Betriebsgebäuden der Winzergenossenschaft

Die Festsetzungen bezüglich vorgesehener baulicher Veränderungen an Betriebsgebäuden der Winzergenossenschaft beugen immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit der benachbarten Bebauung vor.

7.9 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Grundsätzlich soll sich die geplante Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild von Bötzingen einfügen.

Gestaltung baulicher Anlagen

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen zu den Dächern, Dachaufbauten und Fassaden verfolgen das Ziel, das äußere Erscheinungsbild der geplanten Gebäude harmonisch in das vorhandene Bild der angrenzenden Ortslage einzufügen. Die zunehmende Ausnutzung der Dachgeschosse zu höherwertigen Nutzungen wie z. B. Wohnraum führt zu einem Aufreißen und Überformen der Dachflächen, sodass die ursprünglich homogene und geschlossene Dachlandschaft nicht mehr erkennbar ist. Die Festsetzungen formulieren gestalterische Mindestanforderungen mit denen ein Einfügen in die bestehenden Bauungsstrukturen möglich ist.

Damit sich die neu zu errichtenden Gebäude unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen, wird zusätzlich zur zulässigen Trauf- und Firsthöhe die Dachneigung festgesetzt.

Die einheitliche Gestaltung der Garagendächer im Planungsgebiet trägt zur harmonischen Gestaltung des Planungsgebietes bei. Zusätzlich dient die Begrünung von Flachdächern nicht nur der Gestaltung sondern dient gleichzeitig der Verbesserung des Mikroklimas und als Lebensraum und Nahrungsquelle von Insekten und anderen Kleinstlebewesen.

Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenanlage zulässig, wobei die Satellitenanlagen farblich an die dahinterliegende Gebäudefläche bzw. Dachfläche anzupassen sind.

Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsleitungen sind aus ästhetischen und sicherheitstechnischen Gründen im Plangebiet als Kabel zu verlegen.

Werbeanlagen

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen dient dazu, die sensible Ortsmitte nicht mit Fremdwerbung bzw. Werbung jeglicher Art und Größe zu „verunstalten“. Das Planungsgebiet ist ein Dorfgebiet im Ortszentrum der Gemeinde Bötzingen, in welchem lediglich in beschränktem Maße Werbeanlagen zugelassen werden sollen. Blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen entsprechen nicht der im Ortszentrum angestrebten Gestaltung.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Teilfläche des historischen Ortskerns mit ortsbildprägender Bausubstanz und einigen denkmalgeschützten Gebäuden. Weiterhin ist das Planungsgebiet Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Ortsmitte“. Die Regelungen zur Einschränkung der Werbeanlagen dienen dem Erhalt der Wertigkeit des historischen Ortsbildes und dem Schutz historischer Bauten und Anlagen und tragen somit wesentlich zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes bei.

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung zur Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke dient sowohl der Gestaltung des Gebietes als auch der Verbesserung des lokalen Klimas.

Stellplatzverpflichtung

Gemäß § 74 (2) Nr. 2 LBO kann die Gemeinde bestimmen, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen. Die Gemeinde trifft diese Festsetzung, da es im öffentlichen Straßenraum nicht möglich ist, ausreichend Anwohnerparkplätze herzustellen, es jedoch im ländlichen Raum üblich ist, 2 Pkw pro Wohneinheit vorzuhalten.

Die Frage der Stellplatzproblematik wurde im Zuge der Planungsüberlegungen intensiv diskutiert. Durch die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingung besteht schon jetzt ein hoher Parkraumdruck und es findet eine „Verlagerung“ der privaten Stellplätze in den öffentlichen Raum statt. Diese Situation soll durch die erweiterten Bebauungsmöglichkeiten nicht noch verschärft werden. Die Vorgabe der Anzahl der Stellplätze stellt insofern ein zusätzliches Regularium zur Begrenzung der Ausnutzung der Grundstücke dar. Der Trend zum Verzicht auf den Individualverkehr ist aller Erfahrung nach gerade im ländlich geprägten Raum – auch in Bötzingen trotz aller ÖPNV-Angebote (noch) nicht spürbar.

8. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über bestehende Verkehrsanlagen ohne die Ausweisung einer weiteren öffentlichen Erschließungsfläche für die Bebauung in zweiter Reihe.

Die Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe erfolgt wie bisher über den vorderen Grundstücksteil. Dies entspricht der vorhandenen, historisch tradierten Bebauungsstruktur mit Vorder- und Hintergebäuden im Ortskern. Die Ausbildung einer eigenen Erschließung für eine Bebauung in zweiter Reihe wurde im Vorfeld durch städtebauliche Entwürfe geprüft. Sie wäre auf Grund der vorhandenen Grundstücksstruktur und wegen der Bestandsbebauung nur über den öffentlichen Parkplatz am Rathaus möglich. Hier besteht ein beengter Zufahrtsbereich, außerdem wäre der Erhalt der städtebaulich gewollten Grünflächen in Frage gestellt. Neben den im Vergleich zu einer

individuellen Grundstückserschließung) hohen Erschließungskosten würde eine Verkehrsführung auf der Rückseite der Bebauung zu weiteren Störungen durch den zu erwartenden PKW-Verkehr führen. Eine rückwärtige Erschließung ist in der Gesamtwürdigung aller Aspekte städtebaulich nicht gewollt.

9. Technische Erschließung

Die technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen gewährleistet.

10. Löschwasserversorgung

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach den DVGW-Arbeitsblättern W 331 und W 400 (Teil 1).

11. Landschaftspflegerische Belange

Die Abarbeitung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

12. Kosten

Der Gemeinde entstehen Kosten im Verfahren der Änderung des Bebauungsplanes und bei der Realisierung des öffentlichen Parkplatzes und des öffentlichen Gehweges.

Öffentlicher Gehweg ca. 25.000,- EUR

Öffentliche Stellplätze (Rathaushof) ca. 120.000,- EUR

13. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 20.000 m², wovon im Einzelnen ausmachen:

Dorfgebiet ca. 15.977 m²

(Unter Ansatz der zulässigen GRZ von 0,6 ergibt sich hieraus eine Grundfläche im Sinne von § 13a BauGB von 9.600m²).

Private Grünfläche ca. 3.003 m²

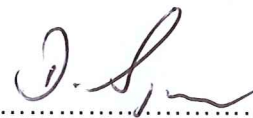
Öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg/Stellplätze) ca. 990 m²

14. Anlagen

- 14.1 Abarbeitung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vom Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.- Ing (FH) Ralf Wermuth, Hartheimer Straße 20, 79427 Eschbach vom 26.06.2015.
- 14.2 Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet: Gutachten Nr. 4354/1218A vom 05.10.2015, Dr. Wilfried Jans Büro für Schallschutz.

Der Gemeinderat hat am 13.10.2015 die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rathausgärten“ bestehend aus der Planzeichnung und den Bauvorschriften beschlossen und die Begründung gebilligt.

Bötzingen, den 13. OKT. 2015



Dieter Schneckenburger
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie die Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Bötzingen übereinstimmen.

Bötzingen, den 21. OKT. 2015



Dieter Schneckenburger
Bürgermeister

Rechtskräftig nach § 10 BauGB i.V. § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung vom
23. OKT. 2015

Bötzingen, den 23. OKT. 2015



Dieter Schneckenburger
Bürgermeister