

BEGRÜNDUNG

für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Kalkgrube/Westrandstraße“, Ortsteil Teningen

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach 13a ohne Umweltbericht

1. Planänderungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Neubaugebiet „Kalkgrube“ wurde am 05.07.2006 rechtsverbindlich. Die öffentlichen Erschließungsarbeiten für das gesamte Neubaugebiet wurden im Jahre 2007 durchgeführt, während im Jahre 2008 die privaten Bautätigkeiten aufgenommen wurden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 04.04.2012 rechtsverbindlich.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 26.02.2014 rechtsverbindlich.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 23.12.2014 rechtsverbindlich.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 04.11.2015 rechtsverbindlich.

2. Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Der Bebauungsplan „Kalkgrube/Westrandstraße“ umfasst den in der Fassung der 1. Änderung als WA2 bezeichneten Bereich. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um die 6. Änderung des Bebauungsplanes. Der Änderungsbereich liegt im Norden des Plangebiets an der Riegeler Straße und wird begrenzt

- im Norden durch die Riegeler Straße und das Gewerbegebiet „Breitigen I“
- im Osten durch die Straße „Am Straßenacker“ und das WA 3
- im Süden durch einen Fußweg bzw. daran anschließend das WA 5
- und im Westen durch die Scheffelstraße bzw. durch das WA 1 und in geringem Maße auch das WA 4.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2.700 qm.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Bau-gesetzbuch geändert werden. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Dies trifft

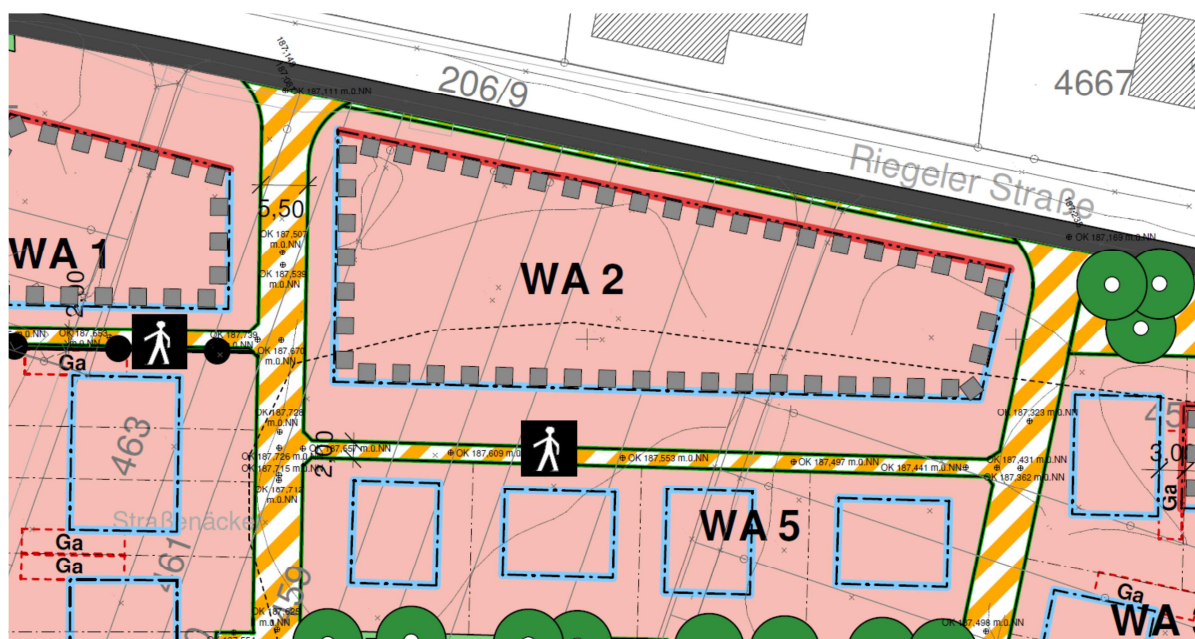


Abbildung 1: Überblick des Änderungsbereichs; allein die als WA 2 gekennzeichnete Wohnbaufläche ist Gegenstand der Änderung (Ausschnitt ohne Maßstab)



Abbildung 2: Der ursprüngliche Entwurf sah einen geschlossenen Riegel entlang der Riegeler Straße vor mit abgesetzten niedrigeren Baukörpern an den östliche und westlichen Straßeneinfahrten. (Ausschnitt ohne Maßstab)

bei der vorliegenden Änderung zu, denn die Grundfläche der vorliegenden Planung wird beibehalten und überschreitet keine 20.000 qm.

Laut Kommentarlage (Battis, Krautzberger, Löhr; 2009) „erfasst der Begriff der „Innenentwicklung“ (wie er Gegenstand des § 13a ist) nur solche Bebauungspläne (und Änderungen), die die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, An-

passung und den Umbau vorhandener Ortsteile festsetzen. ... In Betracht kommen u.a. ... innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert ... werden soll.“

In diesem Sinn soll der Plan geändert werden, weil keine Nachfrage im Rahmen der bestehenden Baumöglichkeiten vermerkt wurde. Die jetzt vorgenommene Bebauungsplanänderung ist eine Anpassung zur Herstellung städtebaulicher Strukturen und um Funktionsverluste im Innenbereich zu vermeiden. Dies bedeutet, dass bei der Beibehaltung der ursprünglich festgesetzten Bauweise (geschlossener Baukörper von ca. 80m) auf Dauer bauliche Nutzungen nicht zu erwarten sind. Diese Vorgehensweise kann mit „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ gerechtfertigt werden.

4. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen-Teningen-Freiamt-Sexau-Malterdingen vom 14.07.2006 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig. Die Änderung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§8 BauGB).

5. Nutzungskonzept / Städtebaulicher Entwurf

Mit der Planung soll die Umsetzung der Planung verbessert werden. Da die Nachfrage nach Wohneigentum nach wie vor anhält, bleibt die Ausweisung einer Wohnbaufläche als WA nach § 4 BauGB im Änderungsbereich bestehen (Flst.-Nr. 4832). Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, ergänzende Nutzungen (zur Versorgung des Gebiets) sowie Räume für freie Berufe sind zulässig.

Mit der Änderung möchte die Gemeinde Teningen grundsätzlich an der Ausweisung einer massiven Bebauung festhalten, um so entlang der Riegeler Straße die städtebauliche Geste massiverer Volumen im Stadteingangsbereich aufrecht zu erhalten.

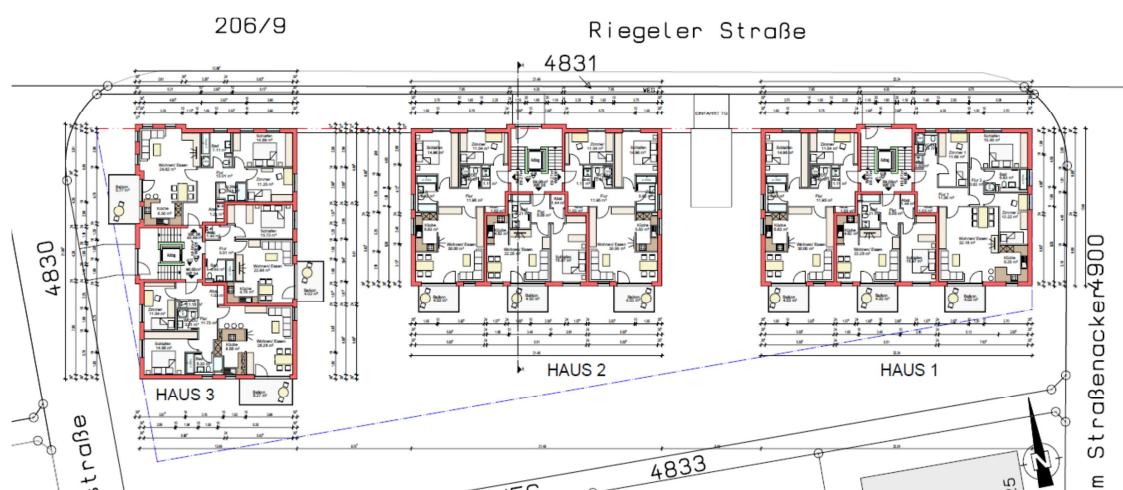


Abbildung 3: Zwei Baukörper haben ihren Eingang auf der Nordseite zur Riegeler Straße, ein Baukörper hat seinen Zugang von der Scheffelstraße, abgebildet sind sogenannte Regelgeschosse (Ausschnitt ohne Maßstab)

Im Gegensatz zum ursprünglichen städtebaulichen Entwurf soll nunmehr Geschosswohnungsbau in drei Baukörpern entwickelt werden. Diese stehen auf einer gemein-

samen entsprechend Landesbauordnung als eingeschossig anzusprechende Tiefgarage, entwickeln sich ab dem ersten Wohngeschoss als einzelne Baukörper in die Höhe.

Die Gebäude sind als Dreispänner (drei Wohnungen auf einer Geschossebene) angelegt, die jeweils obersten Geschosse als Zweispänner. Vorgesehen ist die Errichtung von 33 Wohneinheiten (11 Wohneinheiten pro Gebäude) sowie einer Tiefgarage im Untergeschoss. Dieses ist über die Treppenhäuser mit den Obergeschossen verbunden.

Südlich der Tiefgarage soll ein Spielplatz mit einer Grundfläche von 111qm entstehen.

Variantenuntersuchung

Die Variantenuntersuchung erstreckt sich vor allem auf die unterschiedlichen Planentwürfe im Rahmen der Erstellung der vorliegenden Ursprungsfassung.

6. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz bleibt für den Planbereich der 6.Änderung identisch mit der rechtskräftigen Planung.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Anstelle der ursprünglichen Gebäudefigur mit einer Länge von ca. 80,00m entstehen nunmehr drei Körper mit einer Länge von jeweils ca. 21,50m – zwei stehen straßenbegleitend, ein Baukörper im Westen markiert die Einfahrt zur Scheffelstraße. Gemeinsam ist ihnen ein Garagensockel.

Am Maß der baulichen Nutzung von 0,4 wird festgehalten. Der als Ausnahmetatbestand bereits in der Ursprungsfassung formulierte Gemeinschaftsanlagenbonus wird beibehalten. Abweichend von § 19 (4) BauNVO darf somit die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche auch von Tiefgaragen sowie ihren Nebeneinrichtungen wie z.B. Fahrgassen, Räumen und Lüftungsschächten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (s.a. Textliche Festsetzung I.2.2).

8. Gebäudehöhe und Anzahl der Vollgeschosse

Geändert wird die zulässige Höhenentwicklung der Bebauung bzw. deren Festsetzungsmodus. Eine zwingend vorgeschriebene 3-Geschossigkeit wird zu Gunsten absoluter Höhenangaben für Traufe und First aufgegeben.

Eine wesentliche höhere Bebauung im Vergleich zur geänderten Planfassung wird allerdings nicht möglich sein.

Anstelle der ursprünglich zulässigen Traufhöhe von maximal 11,50 m wird nunmehr eine absolute Traufhöhe von maximal 198.00m ü.NN festgesetzt. Die Angabe einer absoluten Höhe ist sinnvoll, da auf Grund der Gebäudegröße auf einem gemeinsamen Garagensockel, die Bezugshöhen im öffentlichen Raum sehr unterschiedlich sind. In der Riegeler Straße entspricht die neue Traufhöhe ungefähr der bislang festgesetzten Traufhöhe von 10,50.

Die Einhaltung der maximalen Traufhöhe gilt nicht für Treppenhäuser. Diese können die Hauptbaukörper gliedern und die Traufe durchbrechen. Der obere Abschluss der Treppenhäuser darf höher liegen als die maximale Traufhöhe. Dies gilt auch für untergeordnete Dachaufbauten, wie z.B. Gauben.

Zusätzlich wird neu eine Firsthöhe von nunmehr absolut 204.75m ü.N.N. festgesetzt. In der Ausgangsplanung der 1.Änderung wäre eine Firsthöhe von ebenfalls 204.75m ü.N.N zulässigerweise erreicht worden, wenn man eine Gebäudetiefe von 14,10m und eine Dachneigung von 45° angesetzt hätte.

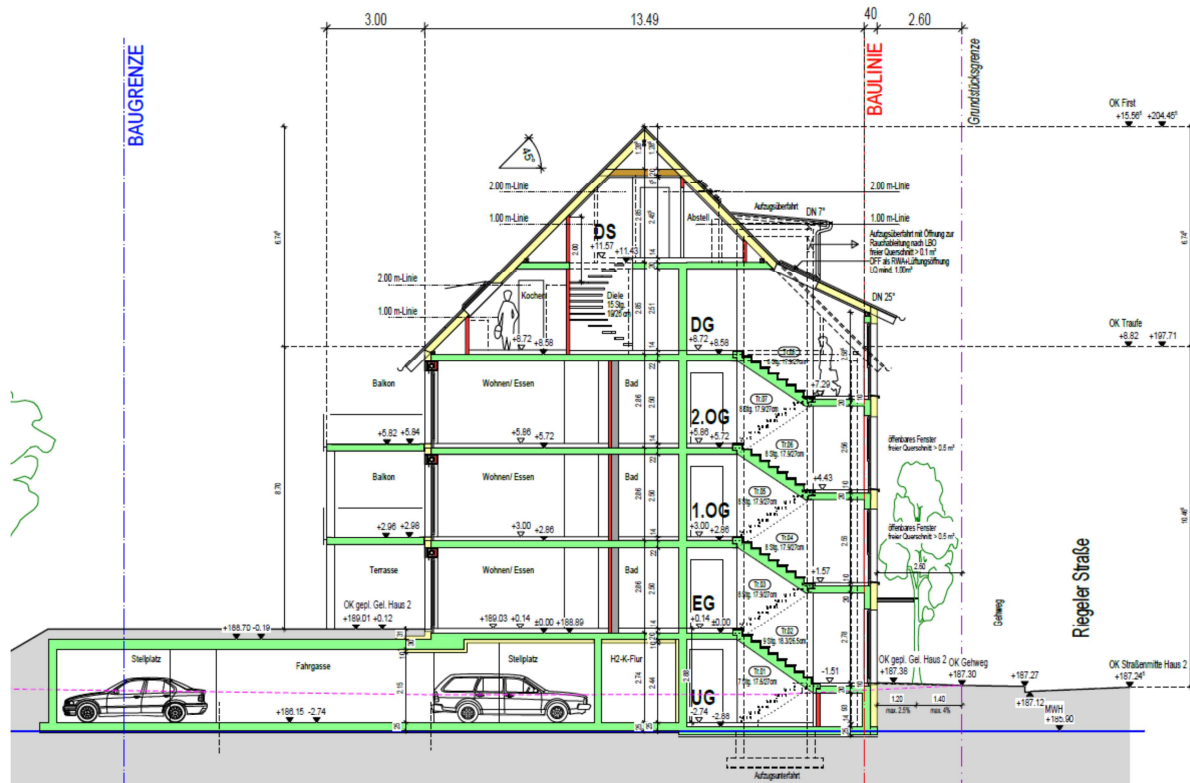


Abb.4: Regelschnitt mit Darstellung des Tiefgaragengeschoßes sowie der Nutzung des Daches auf zwei Ebenen

Mit den absoluten Höhenangaben ist nunmehr eine Geschossigkeit von maximal fünf Geschossen möglich. Diese Zunahme der Geschosse ist begründet in den örtlichen Gegebenheiten im Zusammenspiel mit den Festlegungen der Landesbauordnung und erklärt sich im Detail wie folgt:

- Auf Grund des örtlich bestehenden hohen Grundwasserstandes ist es ratsam, die Tiefgarage nicht vollständig unter das Erdreich zu schieben. Gleichzeitig sind unterhalb der Tiefgaragendecke notwendige Leitungen zu verziehen, die die lichte Höhe der Tiefgarage stark einschränken. Die Tiefgarage ist entsprechend der Vollgeschossregelung der Landesbauordnung als Vollgeschoss zu bewerten, da die maximale Sockelhöhe mit 1,80m die Schwelle von 1,40m zur Vollgeschossigkeit nach LBO BW für die Tiefgarage überschreitet.
- Ebenfalls als Vollgeschoss anzusprechen ist das untere Geschoss im Bereich der Dachneigung. Auch wenn in diesem Bereich die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses für sich genommen noch kein Vollgeschoss nach LBO BW darstellt, so ist zu berücksichtigen, dass in dem darüber liegenden Dachbereich Hauptnutzungen vorgesehen sind. Somit ist das erste Geschoss im Dachbereich als Vollge-

schoß anzusprechen.

Vor diesem Hintergrund ist eine räumliche Wirksamkeit mit der Erhöhung auf zulässige fünf Geschosse zur Umgebung kaum erkennbar. Die Angabe der maximalen Anzahl von Geschossen wird zu Gunsten der Angaben der maximalen Gebäudehöhen aufgegeben.

Zusätzlich wird die Gliederung in drei Hauptbaukörper, die auf der Basis einer Tiefgarage stehen, räumlich zu einer Auflockerung der räumlichen Wirkung beitragen.

9. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die geschlossene wird zu Gunsten einer abweichenden Bauweise aufgegeben, da das Bauvorhaben auf einer durchgehenden Tiefgarage errichtet wird und für eine geschlossene Bauweise die Voraussetzung einer Parzellierung fehlt. In der abweichenden Bauweise gelten die Regeln der offenen Bauweise, es ist abweichend eine Bauweise bis zu maximal 78 Metern Gebäudelänge zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. An der nördlichen Seite des Änderungsbereiches sieht die Planung bislang eine Baulinie vor, auf die ohne Ausnahmeverbehalt in allen Geschossen gebaut werden muss. Die Änderungsplanung ergänzt diese Festsetzung in zwei Punkten.

- Im Sinne einer Baukörpergliederung darf die Bebauung mit Bauteilen (z.B. Treppenhäusern) um 0,40 m auf einer Länge von max. 5,50 m und z.B. mit Vordächern um 1,0 m von einer Baulinie abweichen.
- Auf die Baulinie ist mindestens im Erdgeschoss durchgehend zu bauen

Mit diesen Ergänzungen bleibt die ursprüngliche Planungsabsicht einer räumlich wirksamen Grenze im Übergang zum südlich angrenzenden Wohngebiet gewahrt.

10. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von den Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine über den rechtskräftigen Bebauungsplan hinausgehenden Eingriffe hervorgerufen. Ein Ausgleich ist somit im Rahmen der Planänderung nicht erforderlich.

11. Umweltbetrachtung hinsichtlich Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Bebauungsplan „Kalkgrube/Westrandstraße“ (Planstand 1.Änderung) sind für den Planbereich der 6. Änderung eine in drei Geschossen durchgehende Riegelbebauung sowie Gebäudehöhen definiert, denen die geplante Bebauung nicht entspricht. Deshalb sollte die Auswirkung der aktuellen Planung auf die Lärmsituation im Plangebiet sowie im Umfeld für einen Prognose-Planfall untersucht werden. Dieser wurde mit dem Ist-Fall ohne Bebauung und mit einem Prognose-Nullfall, der einer Bebauung nach den Vorgaben des bisherigen Bebauungsplans entspricht, verglichen.

Beim Gewerbelärm sind keine neuen Lärmkonflikte zu erwarten, da wie bisher weiterhin ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird und die Planung nicht näher an

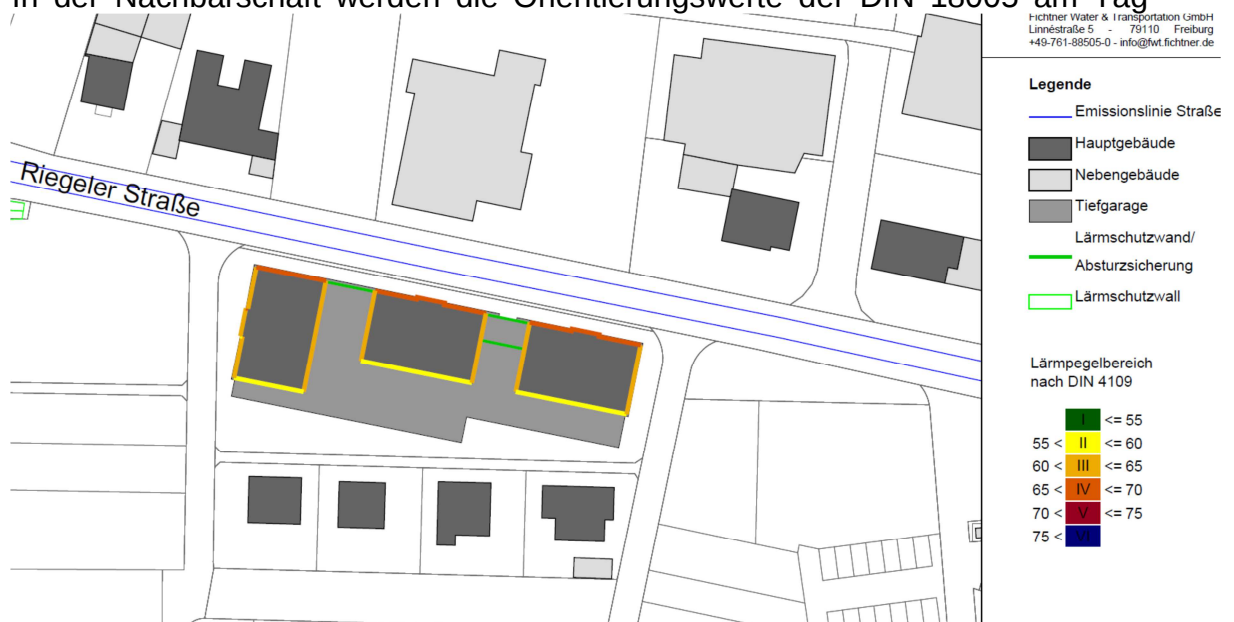
das Gewerbe heranrückt. Seitens des Gutachtens wird empfohlen, bislang geltende Lärmschutzvorgaben bezüglich der gewerblichen Lärmeinwirkungen unverändert zu übernehmen.

Hinsichtlich der Geräusche durch die neu geplante Tiefgarage sind sowohl für die schutzbedürftigen Räume der geplanten Bebauung als auch für die Nachbarschaft keine Lärmkonflikte zu erwarten.

Die Verkehrslärmsituation im Gebiet des Bebauungsplans Kalkgrube wird durch die angrenzenden Straßen (Riegeler Straße und K 5114) geprägt. Weitere Lärmbelastungen entstehen durch die A 5 und den Schienenverkehr der Rheintalbahn.



Abb.5: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 Schlafräume; aus: Fichtner. Water & Transportation; Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Kalkgrube/Westrandstraße“ in Teningen, Erläuterungsbericht



durchgängig eingehalten. Nachts ist die abschirmende Wirkung im Vergleich zum Ist-Fall

Abb.6: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sonstige Aufenthaltsräume; aus: Fichtner. Water & Transportation; Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Kalkgrube/Westrandstraße“ in Teningen, Erläuterungsbericht

deutlich erkennbar. Im Prognose-Nullfall fällt die Abschirmung etwas besser aus als

im Prognose-Planfall. Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV werden jedoch in beiden Fällen bis auf einen Immissionsort an allen dahinter liegenden Gebäuden eingehalten.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme wurde die Wirkung zweier Lärmschutzwände zwischen den geplanten Gebäuden geprüft. Die Nachbarschaft profitiert nur in geringem Maße von diesem aktiven Lärmschutz. Deutliche Minderungen sind nur für direkt dahinter liegende Bereiche festzustellen. An den geplanten Gebäuden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an der lärmabgewandten Seite eingehalten. In den Bereichen zur lärmzugewandten Seite werden die Orientierungswerte insbesondere in der Nacht meist überschritten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind die in Abschnitt 6 des Lärmgutachtens zusammengefassten Lärmschutzmaßnahmen in der Planung zu beachten. Insbesondere unter Punkt 6.3 werden für das Plangebiet entsprechend der Lärmpegelbereiche Vorgaben, die direkt an den geplanten Gebäuden greifen, als passiver Lärmschutz vorgeschlagen. Diese umfassen Vorgaben zur Grundrissorientierung (Anordnung von Aufenthaltsräumen auf der lärmabgewandten Seite), zur Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, zur Belüftung von Schlafräumen und zum Schutz von Außenwohnbereichen.

Die rechtskräftige Planung verfügt bereits über Festsetzungen zur Grundrisslösung sowie zur Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume. Maßnahmen zur Belüftung von Schlafräumen und zum Schutz von Außenwohnbereichen werden ergänzend im Sinne einer Präzisierung in die Textlichen Festsetzungen der Planung übernommen.

Das Lärmgutachten ist als Anhang Bestandteil der 6.Änderung des Bebauungsplanes „Kalkgrube/Westrandstraße“.

12. Kosten der Planung

Der Gemeinde Teningen entstehen durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten. Planungskosten und die Kosten für die Änderung der Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgung im öffentlichen Bereich gehen zu Lasten des Antragstellers.

13. Bodenordnende Maßnahmen

Grundstücksneubildungen sind nicht beabsichtigt.

Teningen, den 02.02.2016

Heinz-Rudolf Hagenacker
Bürgermeister