

GEMEINDE BAD BELLINGEN

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Hinterm Hof II“

I. ALLGEMEIN

Mit dem Baugebiet „Hinterm Hof“ hat die Gemeinde Ende der 70er Jahre den Kernort östlich der Bahn entscheidend entwickelt.

Im Bebauungsplan „Hinterm Hof“ von 1975 ist darüber hinaus angedeutet, wie man sich damals eine Erweiterung nach Osten vorgestellt hat.

Dieses Erweiterungsgebiet östlich der Hertinger Straße - das ursprünglich auch im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt war - ist dann, nicht zuletzt wegen der darunter führenden Trasse des Katzenbergtunnels sowie wegen möglicher Alternativflächen, nicht mehr in den aktuellen FNP aufgenommen worden.

Die heutige Situation ist die, dass der Katzenbergtunnel keinerlei negative Auswirkung erkennen lässt und dass die Gemeinde bei allen Alternativflächen auf Probleme der Mitwirkungsbereitschaft stößt, sodass die Entwicklungsfähigkeit des Kernortes in Frage steht, sofern nicht diese alte Baufläche wieder aktiviert werden kann.

Die Wiederaufnahme dieser Fläche bedingt zwar eine sorgfältige Planung, stellt aber – trotz der großen Anzahl der Grundstückseigentümer – die einzige größere realisierungsfähige ortskernnahe Entwicklungsfläche dar.

Hinzu kommt die Möglichkeit, ein gemeindeeigenes Grundstück im Süden am Hochbehälter an die Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland in Müllheim zu veräußern, die daran interessiert ist, hier eine Wohnanlage mit 30 Mietwohnungen zu realisieren und zu betreiben.

II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als private Grünfläche dargestellt. Der FNP ist im Parallelverfahren zu ändern.

In diesem Zusammenhang wurde mit der Raumordnung ein Flächentauschverfahren vereinbart, das im Gegenzug zur Hereinnahme der o.g. Fläche die Herausnahme anderer Bauflächen in verschiedenen Ortsteilen vorsieht, ohne dass eine Bestandsaufnahme der Baulücken im Gesamtgemeindegebiet notwendig wird.

III. LAGE UND GRÖSSE

Beim Plangebiet handelt es sich um einen ausgeprägten Nordwesthang. Zwischen Hertinger Straße bzw. Westgrenze des Plangebietes und der Ostgrenze besteht ein Höhenunterschied zwischen 8 und 30 Metern.

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Bebauungsplan „Hinterm Hof“ bzw. an die Hertinger Straße, die hier mit ca. 8,3 % Steigung nach Norden-Osten aus dem Ort herausführt.

Das Gebiet ist – bis auf das südliche Drittel – im Osten begrenzt durch den landwirtschaftlichen Weg E1 – E2, der als solcher erhalten werden soll und nicht der Erschließung des Baugebietes dient.

Wegen des relativ ebenen Geländes im südöstlichen Bereich nimmt im südlichen Drittel die Breite des Gebietes nochmals zu, sodass hier im Sinne einer sparsamen Erschließung sechs Bauzeilen nebeneinander angeordnet werden können.

Das Plangebiet hat in seiner jetzigen Abgrenzung eine Größe von 5,22 ha.

Im Plan sind die Höhen als 1-m Linien dargestellt.

IV. ERSCHLIESSUNG

Straßen und Wege

Die Erschließung erfolgt im Nordteil hauptsächlich direkt über die bestehende Hertinger Straße, bereichsweise über eine kleine Stichstraße (C1-C2) mit 4,5 m Breite.

Das bergseitige Gehweggrundstück der Hertinger Straße mit 2 m Breite kann durchgehend dem Neubaugebiet zugeschlagen werden.

Im Südteil erfolgt die Erschließung über eine große S-förmige Erschließungsstraße mit 5,5 m Breite und einseitigem Gehweg mit 1,5 m.

Wesentlich für die Form der Erschließung ist die von der Baugenossenschaft Familienheim projektierte Wohnanlage im Südwesten, die wegen der großen Anzahl von Wohnungen eine entsprechend leistungsfähige Erschließung benötigt.

Bei Straßenpunkt B4 muss die Erschließung nach Süden ausholen, um als insgesamt steilster Bereich mit 9,5% Steigung dann nach D1 wieder nahezu eben zu verlaufen.

Wegen der schwierigen Topografie verbleibt im Mittelbereich eine steile Zone, die nicht sinnvoll erschlossen werden kann.

Das durch das Büro Bölk, Neuenburg, neu erarbeitete digitale Höhenmodell belegt die Machbarkeit der straßenseitigen Erschließung bei guter Einpassung in das Gelände.

Als Kurzverbindungen ist ein senkrecht zum Hang verlaufender Fußweg vorgesehen, der auf die vorhandenen Wege im westlich angrenzenden Gebiet sinnvoll Bezug nimmt.

Die durch den Straßenbau entstehenden Böschungen und Einschnitte auf den Privatgrundstücken sind im Plan als Rechte zugunsten der Gemeinde gekennzeichnet.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Strom- bzw. Gasversorgung müssen an die vorhandenen Netze angebunden werden.

Bezüglich der Abwasserbeseitigung hat das Landratsamt darauf hingewiesen, dass das Baugebiet im Generalentwässerungsplan Bad Bellingen vom 06.11.09 nicht enthalten ist und dass für Bau und Betrieb der öffentlichen Kanalisation rechtzeitig die wasserrechtliche Zulassung zu beantragen ist.

Regenwasser

Nach dem Wassergesetz soll Niederschlagswasser von Grundstücken durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden.

Ein Gewässer zur Einleitung steht nicht zur Verfügung.

Da wegen der Hanglage nicht breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden kann, sind im Plangebiet Retentionszisternen mit Zwangsentleerung und einer Mindestgröße vorgeschrieben.

Es ist vorgesehen, diese dezentralen Anlagen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen vor Verkauf der Grundstücke herzustellen.

Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränaugen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Schmutz- oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung der Gemeinde und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

Grundwasserschutz

Das Baugebiet befindet sich vollständig in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG 009 Bad Bellingen: Tiefbrunnen Bad Bellingen“ sowie im Quellschutzgebiet „WSG 010H Bad Bellingen: Markus-Therme (I), Leodegarquelle (II) und Therme (III).“

Es gelten die für Wasser- und Quellschutzgebiete aufgestellten Schutzbestimmungen der entsprechenden Rechtsverordnungen.

Altlasten

Im Südwesten des Plangebietes ist eine Fläche gekennzeichnet, die im Altlastenkataster (BAK) des Landratsamtes mit B (=belassen) und dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz verzeichnet ist.

Aufgrund dieser Einstufung ist bei Erdarbeiten anfallender Erdaushub nicht frei verwertbar, sondern es ist eine Analyse gemäß „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterials“ vom 14. März 2007 durchzuführen.

Geotechnik

Da der Hangrücken vom Baugebiet „Hellberg“ in Bad Bellingen bis zum Baugebiet „Altstück II“ in Bamlach in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte als vermutete Rutschfläche gekennzeichnet ist, weist das Landesamt für Geologie daraufhin, dass mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Senkungsverhalten des Untergrundes zu rechnen sei. Bei Eingriffen in das Hanggleichgewicht (z.B. Anlage von tiefen und/oder breiten Baugruben, Terrassenanschnitten) könne es zu ausgedehnten Rutschungen kommen.

Es wird ein Übersichtsgutachten empfohlen, in dem auch allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung sowie die Notwendigkeit objektbezogener Baugrundgutachten beschrieben werden (siehe auch „Hinweise“).

Stromversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes kann durch Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes erfolgen. Hierzu sind im Zuge der Erschließung Erdkabel zu verlegen.

Versorgungsträger sind die DE Netze GmbH, Rheinfelden

Gasversorgung

Das Wohngebiet kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes – ausgehend von der Hertinger Straße – mit Erdgas versorgt werden kann.

Für die rechtzeitige Planung und Koordinierung der erforderlichen Maßnahmen ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Realisierung des Plangebietes der bnNETZE GmbH, Wiesenweg 4, 79539 Lörrach, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

Telefon

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie evtl. die Koordinierung mit den Erschließungsarbeiten und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Rs PTI 31, Postfach 100365, 79122 Freiburg, so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bahn

Das Baugebiet befindet sich teilweise über dem neuen Katzenbergtunnel (Eisenbahntunnel von Schliengen bis Efringen-Kirchen).

Die Lage des Katzenbergtunnels wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der Tunnel kreuzt das Baugebiet in etwa 43 m Tiefe.

Nach Hinweisen der Bahn können Erschütterungen im Erdreich entstehen, die sich bis zur neuen Wohnbebauung ausbreiten können.

Somit sind leichte Beeinträchtigungen bis hin zu sekundärem Körperschall nicht grundsätzlich auszuschließen.

Die DB Netz AG und ihre etwaigen Rechtsnachfolger und deren Beauftragte sind berechtigt, in den Untergrund einen Eisenbahntunnel mit 2 Röhren und den darin erforderlichen Anlagen für den Bau und Betrieb einer unterirdischen Eisenbahn des öffentlichen Verkehrs Tunnelröhren zu errichten sowie unwiderruflich die Anlagen dauernd zu belassen, zu erhalten und zu betreiben.

Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke hat alle Handlungen zu unterlassen, die den Bau, den Bestand, die Unterhaltung sowie den Betrieb der Tunnelanlage stören oder gefährden könnten.

Er verpflichtet sich insbesondere im sogenannten Schutzstreifen, einem Geländestreifen, der sich bis zu 15 m zu beiden Seiten der Tunnelröhren erstreckt,

Erdaushub für Baugruben oder sonstige Zwecke und Brunnen bis zu einer Tiefe $t=H/2$ abzüglich 3 m vorzunehmen. Hierbei ist $H/2$ der halbe Abstand zwischen vorhandener Geländeoberkante und Tunneloberkante.

Unterhalb der Tiefe t sind über den Tunnelröhren und in bis zu 6 m seitlichem Abstand von diesen keinerlei Baumaßnahmen zulässig, also auch keine Bohrungen, Pfähle, Brunnen oder Spundwände.

In mehr als 6 m seitlichem Abstand von den Tunnelröhren bis zum Ende des Schutzstreifens sind Baumaßnahmen zulässig, sofern von ihnen keine Be- oder Entlastungen der Tunnelröhren ausgehen. Pfahlgründungen sind bis zur Tiefe der Tunnelsohle zu führen.

Neue Bauwerke dürfen künftig unter Berücksichtigung der üblichen baugesetzlichen Bestimmungen errichtet werden, wegen der Flächenpressung der Fundamente ist jedoch die jeweilige Zustimmung der DB Netz AG einzuholen.

Lagerungen, Aufschüttungen und Vergleichbares auf dem vorhandenen Geländeneiveau dürfen die von der zugelassenen Bebauung nach unten ausgehende Belastung nicht überschreiten.

Die Grundstückseigentümer verpflichten sich außerdem, Erbbauberechtigte, Mieter oder Pächter und von ihnen ermächtigte Personen dahingehend zu unterrichten, dass diese die vorgenannten Bedingungen ebenfalls einhalten.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann ganz oder teilweise auch Dritten überlassen werden.

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

Die späteren Bauanträge auf den Grundstücken über dem Tunnel sowie auch im Schutzstreifenbereich sind jeweils der DB Netz AG zur Prüfung und Stellungnahme zuzuleiten.

V. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNO.

Angesichts der starken Geländeneigung ist in den zweigeschossigen Bereichen eine Bebauung sinnvoll, bei der die Gebäude in der Regel bergseits eingeschossig und talseits zweigeschossig in Erscheinung treten.

Wegen der schwierigen Topographie ist die Bebauung bei offener Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt.

Um angesichts der sparsam gehaltenen Erschließung im Gebietsinneren gegenseitige Beeinträchtigungen möglichst auszuschließen, ist die Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude bzw. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte beschränkt.

Zur sicheren Einpassung der Bebauung in das Gelände sind alle Höhen der Gebäude durch die im Plan bereichsweise unterschiedlich festgesetzten maximale Höhen über N.N. festgesetzt.

Weiterhin ist die Stellplatzverordnung der Gemeinde bzw. die Stellplatzregelung für die Wohnanlage (Gestaltungssatzung) zu beachten.

Im Gegensatz zu den übrigen Gebieten erfordert die Wohnanlage der Baugenossenschaft Familienheim eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise, da der Baukörper mit etwa 65-70 m (Sockelgeschoss) die in der offenen Bauweise höchstzulässige Länge von 50 m überschreitet.

Die Abweichung von der offenen Bauweise bezieht sich nur auf die Gebäudelänge.

Es ist für die etwa 30 Wohnungen eine dreigeschossige Bauweise zuzüglich zurückgesetztem Attikageschoss geplant, wobei die Attika nach der BauNVO möglicherweise auch ein Vollgeschoss sein kann.

Aus diesem Grunde ist die max. Geschosszahl mit $IV=III+Attika$ festgesetzt.

Um das Retentionsverhalten zu verbessern werden die Dachflächen, die nicht Dachaufbauten oder als Terrassen dienen, mit einer Schichtdicke von mind. 10 cm begrünt.

Die Parkierung ist weitgehend in einer Tiefgarage (ca. 42 Plätze) vorgesehen. Es bietet sich an, die Tiefgaragenzufahrt am gekennzeichneten Bereich im Norden des Gebäudes anzuordnen.

Die (planungsrechtlich nicht verbindliche) Parzellierung zeigt in den zweigeschossigen Bereichen 58 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser zwischen etwa 550 und 750 m².

Die Grundstückstiefe zwischen ca. 25 und 35 m ist jeweils durch die Erschließungsstraße bestimmt – die Breite der Grundstücke (in der Regel mind. 23 m) sollte variabel sein.

Im Gestaltungsplan sind Häuser unterschiedlicher Längen bei jeweils 12 m Tiefe sowie Doppelgaragen mit 6 x 6 m als Orientierungshilfe dargestellt.

In der Realität wird der größte Teil der Garagen in das geneigte Gelände integriert werden müssen und nicht mit einem Satteldach in Erscheinung treten.

Die Baugrundstücke sind gegen den entlang der Ostgrenze (außerhalb) verlaufenden landwirtschaftlichen Weg durch private Grünflächen abgegrenzt.

Im Rechtsplan ist eine zentrale Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ gekennzeichnet.

Im Zuge der Realisierung muss geklärt werden, wie eine solche Nutzung angesichts der Topografie sinnvoll realisierbar ist.

Da für die Wohnanlage in unmittelbarer Nähe ein Kinderspielplatz nachzuweisen ist, wurde gegenüber eine geeignete Fläche als Kinderspielplatz ausgewiesen, der als öffentliche Grünfläche auch der Allgemeinheit dient.

Um zeitnah seinen Bürgern Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen zu können, ist die Gemeinde auf ein freiwilliges Umlegungsverfahren angewiesen.

Trotz der großen Anzahl der Betroffenen geben die bisherigen Vereinbarungen Anlass zur der Feststellung, dass die Mitwirkungsbereitschaft die bisherigen Erwartungen übertrifft.

VI. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von 5,22 ha und gliedert sich in:

1. Wohnbauflächen E+D mit Vorplatz Wasserbehälter	3,77 ha
2. Wohnbauflächen Wohnanlage	0,40 ha
3. private Grünflächen	0,41 ha
4. öffentliche Straßen, Wege und Versorgungsfläche	0,64 ha
gesamt	5,22 ha

VII. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Auswirkungen der Planung werden im Umweltbericht behandelt, der als Teil der Begründung eine Beifügung zum Bebauungsplan darstellt.

Der Umweltbericht wird erarbeitet von Dipl. Ing. (FH) Georg Kunz, Todtnauberg.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs.4 BauGB in der Abwägung nach 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen

Bad Bellingen, den 14.12.2015
Bürgermeisteramt

Lörrach, den 14.12.2015
Entwurf + Planfertigung

BfB BÜRO FÜR
BAULEITPLANUNG
UND STÄDTEBAU
DIPL.-ING.
TILMANN LIEWER
FREIER ARCHITEKT
STADTPLANER SRL
TEL. 07621 - 162853
TÜLLINGEN, SODG.4
79539 LÖRRACH