



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN

MISCHGEBIET ' LEIMENFELD '

1. Erweiterung Gewerbegebiet ‚Leimenfeld‘

GEMEINDE RINGSHEIM

-ORTENAUKREIS-

GEMEINDE RINGSHEIM -ORTENAUKREIS-

Mischgebiet ‚Leimenfeld‘

1. Erweiterung Gewerbegebiet ‚Leimenfeld‘

BEGRÜNDUNG

1.1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / VERFAHREN

Die Umgebungssituation im Gewann Leimenfeld im Bereich der ‚Ruster Straße‘ und ‚Im Stühlinger‘ ist gekennzeichnet durch einen räumlich sehr begrenzten Ansatz einer kleinen Wohnsiedlung. Der fehlende -durch die Bahnlinie Basel-Karlsruhe unterbrochene-, direkte Anschluss an den alten Ortskern von Ringsheim und die mit der Bahnlinie verbundenen Lärmbelastung hat dazu geführt, dass sich das Gebiet im Laufe der letzten Jahrzehnte nicht weiter hat entwickeln können. Die großen Freiflächen werden extensiv als private Grünflächen für Hausgärten, Obstbaumflächen oder ähnlichem genutzt oder liegen komplett brach.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ringsheim ist die Fläche zwischen ‚Ruster Strasse‘, ‚Im Leimenfeld‘ und ‚Im Stühlinger‘ als Gewerbefläche dargestellt. Ausgenommen hiervon ist ein Streifen von ca. 30-40 m Tiefe entlang der genannten Straßen mit der bestehenden Wohnhausbebauung. Dieser Bereich

ist als Mischfläche im vorbereitenden FNP der Gemeinde Ringsheim dargestellt.



Ein Interesse der Grundstückseigentümer die Gesamtfläche i.S. der Darstellung im Flächennutzungsplan städtebaulich zu ordnen und weiterzuentwickeln besteht nicht und auch die Gemeinde sieht zum derzeitigen Zeitpunkt keinen Bedarf hier aktiv zu werden.

Dennoch soll den Wünschen und Anliegen einzelner Nutzer und Eigentümer Rechnung getragen werden, in dem die Gemeinde für diese Einzelprojekte im Rahmen ihrer Planungshoheit die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für Erweiterungen und sinnvolle Nutzungsergänzungen schafft. Im konkreten Fall handelt es sich um das Anliegen eines Eigentümers seine



vorhandene Dienstleistungsfirma (Fahrschule) zu erweitern und damit besser für die Zukunft aufzustellen und durch Zukauf eines gemeindeeigenen Grundstücks die Nutzung der Flächen zu ergänzen um die Schaffung von Wohnmobilstellplätzen.

Eine Genehmigung dieser Planungsabsichten im Rahmen des § 34 BauGB war nicht möglich, da sich der Umfang der Maßnahme und die Nutzung selbst von der direkt angrenzenden Umgebungsbebauung abhebt und Präzedenzfälle ausgeschlossen werden.

Es ist ein Bebauungsplanverfahren dem konkreten Bauantrag vorzuschalten.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach § 1 u.f. BauGB:

- Das kleine Plangebiet (ca. 3.400 m²) grenzt direkt an den bestehenden Bebauungsplan ‚Leimenfeld‘ an, welcher eine Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet vorsieht.
- Die geplante Nutzung und Nutzungserweiterung (Fahrschule / Wohnmobilstellplätze / Wohnen) entspricht der Nutzungsmöglichkeit in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO.
- Der Bebauungsplan wird entwickelt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan. Hierbei wird ein Teil der G-Fläche im FNP im Bebauungsplan als MI-Fläche ausgewiesen. Dies ist zulässig, da der FNP nicht parzellenscharf abgrenzt und die G-Fläche ohnehin zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung soweit hätte eingeschränkt werden müssen, dass de facto ein MI-Nutzung entstanden wäre. Insofern ist es konsequenter die dargestellten Erweiterungsflächen insgesamt als Mischgebiet auszuweisen.
- Auch im Hinblick auf die weitere Entwicklung der im FNP dargestellten G-Fläche ist der „Mischgebietssporn“ richtig und zielführend, da die G-Fläche ohnehin bei einer Entwicklung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ohnehin aus Lärmschutzgründen stark eingeschränkt werden müsste, so dass es ohnehin im Zuge einer weiteren Fortschreibung des FNP diese Fläche insgesamt umzuwandeln in eine M-Fläche.



- Die Erweiterungsfläche ist bereits durch eine kurze, ausgebaute Stichstraße über das Gewerbegebiet ‚Leimenfeld‘ öffentlich-rechtlich voll erschlossen.
- Der Charakter des gesamten Umgebungsgebietes wird durch die geplanten Maßnahmen nicht verändert.

Weiterer Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Umweltbericht. (siehe Anlage E)

1.2. RECHTLICHE VORGABEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage des § 1 u.f. BauGB. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ringsheim weist das Plangebiet teilweise als Gewerbefläche, teilweise als Mischgebiet aus. Da keine parzellenscharfe Abgrenzung im FNP erfolgt (siehe auch oben) entspricht die ausgewiesene Mischgebietsfläche den städtebaulichen Erfordernissen und auch dem Erfordernis, dass der Bebauungsplan aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt wird und damit den Vorgaben des Bundesbaugesetzes.

1.3. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1.3.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Bestandsstraße ‚Im Stühlinger‘ und von Norden über eine kurze, bestehende Stichstraße ohne Wendemöglichkeit. Über diese Straße erfolgt im Wesentlichen die Erschließung der Stellplatzfläche für Wohnmobile.

1.3.2 Ver- und Entsorgung

Ist sichergestellt über das vorhandene Leitungsnetz.

1.3.3 Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Planbereich ist die Anlage einer Stellplatzfläche für Wohnmobile mit den entsprechenden technischen Nebeneinrichtungen vorgesehen. (Siehe auch: zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes)

Darüberhinausgehende Beherbergungsmöglichkeiten wie Hotels, Ferienwohnungen o.ä. sind innerhalb dieser kleinen Gebietsfläche ausgeschlossen, da hierfür an dieser Stelle kein Bedarf festgestellt werden kann. Die Zulässigkeit derartiger Nutzungen muss in einem Gesamtkontext mit den



angrenzenden Gebietsflächen gesehen werden und im Rahmen weiterer zukünftiger Planungen der Gemeinde Ringsheim städtebaulich und ordnungspolitisch geregelt werden. Das gleiche gilt für Einzelhandelsbetriebe.

1.3.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Ausnutzungsziffern wurden nach den Erfordernissen und auf der Basis des § 6 BauNVO festgelegt. Einschließlich der max. Traufhöhe von 8.0 m für Neubauten. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. (Siehe auch zeichnerischen / schriftlichen Teil des Bebauungsplanes). Bei einem vollständigen Ersatz der Bestandsbebauung auf einem Grundstück gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und insbesondere auf der westlichen Grundstücksseiten sind die Abstandsregeln der LBO BW und die Eintragung der Baugrenzen in Bebauungsplan zu beachten.

1.3.5 Bauweise

Im Bereich der Bestandsbebauung entlang der Erschließungsstraße ‚Im Stühlinger‘ ist eine offene Bauweise festgelegt mit einer Ausnahme für den vorderen Teil des Flst. 2919: hier ist auf eine Tiefe von 17.50 m ab Straßenhinterkante an die Grenze zu bauen ohne Grenzabstand, ansonsten sind die nach der Landesbauordnung LBO BW die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten. Siehe auch den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Eintrag der Baugrenzen.

1.3.6 Maßnahmen zum Schutz der Umwelt und Entwicklung von Natur und Landschaft

Entsprechend dem Planeintrag sind innerhalb des Plangebietes entsprechende Baumpflanzungen vorzunehmen. Die dargestellten Standorte sind nicht verbindlich festgesetzt, sondern können an die jeweilige konkrete Bauplanung angepasst werden. Zur weiteren Minimierung des Eingriffs sind in den Schriftlichen Festsetzungen weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen worden. Dennoch kann dieser Eingriff nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes mit einem Bedarf von 28.380 Ökopunkten wird der Maßnahme „9 Mittelwald II“ zugeordnet und sind rechtlich dauerhaft zu sichern.



1.3.7 Lärmschutz

Das Plangebiet ist sehr stark von den Immissionen der Rheintalstrecke der Deutschen Bahn betroffen. Eine Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen vom 30. Juni 2017 zeigt für das gesamte Gebiet westlich der Bahnstrecke eine wesentliche Überschreitung der „Schalltechnischen Orientierungswerte“ der DIN 18005-1 Beiblatt 1 als auch der höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf.

In der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde Ringsheim ist das Plangebiet und die weitere vorhandene Bestandsbebauung als Mischgebiet ausgewiesen. Mittelfristig wird es unerlässlich sein die städtebauliche Entwicklung dieses Gemeindegebietes zu überdenken und hierbei insbesondere passive und aktive Lärmschutzmaßnahmen insbesondere auch auf der westlichen Seite der Bahnstrecke Basel-Karlsruhe in Betracht zu ziehen, um eine gesunde, auch für Wohnzwecke innerhalb eines Mischgebietes geeignete Entwicklung zu gewährleisten.

In dem konkreten Fall geht es um temporäre Wohnmobilstellplätze, die vom Eigentümer der Fläche auf eigenes wirtschaftliches Risiko erstellt werden und um eine mögliche bauliche Errichtung eines Wohnhauses. Bei der Realisierung ist in der Grundrissentwicklung und der bautechnischen Ausführung ein Höchstmaß bei der Berücksichtigung schallschutztechnischer Erfordernisse zu richten.

1.4. UMWELTBERICHT / ARTENSCHUTZRECHTLICHE ABSCHÄTZUNG

Die Empfehlungen aus dem Umweltbericht zur Konfliktbewältigung des Eingriffes wurden durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen im schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes übernommen. Die darüber hinausgehenden Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes auf Gemarkung Ringsheim realisiert (Siehe auch Anlage E und Ee zum Bebauungsplan)

Aufgrund der aktuellen Bestandsaufnahme sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gartenbereiche können von schützenswerten Zaun- und Mauereidechsen genutzt werden, so dass eine spontane Besiedlung des Plangebietes nicht



ausgeschlossen werden kann. In solch einem Fall ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Kontakt mit den zuständigen Naturschutzstellen aufzunehmen, um das weitere Vorgehen abzuklären.

1.5. KOSTENSCHÄTZUNG -BRUTTO-

Kostenträger ist der Veranlasser der Maßnahme.

1.6. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	0.35 ha
davon ca.	
Mischgebiet	0.35 ha
Straßenverkehrsfläche einschl. Gehweg	0.00 ha

1.7. BODENORDNUNG

Nicht erforderlich.

Freiburg, im Oktober 2020

Überarbeitet 27.11.2020
09.06.2021

Dipl.-Ing. Reinhold Goldenbaum
Architekt und Stadtplaner SRL