

STADT RHEINAU, Stt FREISTETT

BEBAUUNGSPLAN

„LASETZKY-AREAL“

ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN

28. OKT. 2005

VOM 12.03.2001

AM 20.04.2001

(Oberle)
DER BÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS. 1 BAUGB vom 27.08.1997

AM 25.06.2001

ÖFFENTLICH AUSLEGEN

NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 27.08.1997
IN DER ZEIT

VOM 05.05.2003

BIS 06.06.2003

AM 02.05.2003

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINAU DEN

28. OKT. 2005

AM 24.11.2003

(Oberle)
DER BÜRGERMEISTER

GENEHMIGT

NACH § 10 ABS. 2 BAUGB VOM 27.08.1997

RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 27.08.1997
MIT BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN

28. OKT. 2005

VOM 28.10.2005

(Oberle)
DER BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNG

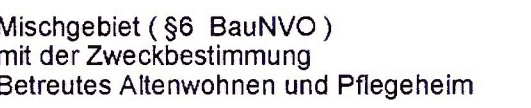
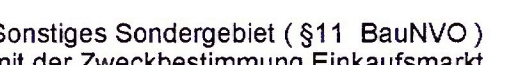
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES
SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACH-
TUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU
ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER
STADT/GEMEINDE RHEINAU ÜBEREINSTIMMT.

RHEINAU DEN

28. OKT. 2005

(Oberle)
DER BÜRGERMEISTER

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse

I	1-geschossige Bebauung
II	2-geschossige Bebauung zwingend
II+D	2-geschossige Bebauung+ Dachgeschoss
III	3-geschossige Bebauung
III	3-geschossige Bebauung zwingend

Höhe baulicher Anlagen

OK	max. Gebäudehöhe	Angabe in Meter üNN
OK	Gebäudehöhe zwingend	Angabe in Meter üNN
FH	max. Firsthöhe	Angabe in Meter üNN
TH	max. Traufhöhe	Angabe in Meter üNN

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

b

 Besondere (Abweichende Bauweise)
 Baulinie
 Baugrenze

Nutzungsschablone

		Anzahl Geschosse	
Art der baul. Nutzung	Firsthöhe	OK Attika	Traufhöhe
GRZ		GFZ	
Bauweise	Dachform / Dachneigung		


 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

 Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Geschosshöhe



Private zu begrünende Fläche



 Bäume / Pflanzgebot laut Grünordnungsplan

ST

A

P

[illegible]

Ga



◆ — ◆ — ◆ Unterirdische Elektroleitung

FD

PD

SCHLUSSESSUNG VOM 24.11.2003



BEBAUUNGSPLAN
" LASETZKY - AREAL "

BEBAUUNGSPLAN ZEICHNERISCHER TEIL

M 1 : 500

4.11.2003

ARBEITSGEMEINSCHAFT

UDO PUTZ
KLAUS FISCHER
FREIE ARCHITEKTEN
MARKUSPLATZ 4
70180 STUTTGART

Fertigung :
Anlage :
Blatt :

SATZUNG

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis) über den Bebauungsplan „ Lasetzky-Areal “
im Stadtteil Freistett

Der Gemeinderat von Rheinau hat am **24. NOV. 2003** den Bebauungsplan
„ Lasetzky-Areal “ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften
als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom
27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der
Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt
geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom
24.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des
Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in der derzeit gültigen
Fassung.

Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S.698) in der derzeit
gültigen Fassung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus den Festsetzungen im „ Zeichnerischen Teil “

§ 2 Bestandteile

- a) Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus :
1. Zeichnerischem Teil
 - Lageplan M. 1:500 i.d.F.v. 24.11.2003
 - Geländeschnitteplan M. 1:200 i.d.F. v.24.11.2003
 2. Schriftlichen Festsetzungen i.d.F.v. 24.11.2003
 - A. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - C. Hinweise
 3. Begründung i.d.F.v. 24.11.2003
- b)
1. Grünordnungsplan M.1:500 i.d.F.v. 15.04.2003
 2. Schriftlicher Teil i.d.F.v. 25.04.2003
 - A. Begründung
 - B. Verbindliche Festsetzungen
 - C. Hinweise
- c) Beigefügt sind :
Bestandplan M.1:500 i.d.F.v. 02.03.2001
Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 51.129,19 EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.225,84 EUR geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Rheinau, den 28. OKT. 2005



(Oberle)

Schlussfassung v. 24.11.2003

Fertigung :

Anlage :

Blatt :

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Lasetzky-Areal“ der Stadt Rheinau - Stadtteil Freistett
(Ortenaukreis)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Baugebiet wird in 2 Bereiche unterschiedlicher baulicher Nutzung aufgeteilt:

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufsmarkt (§ 11 BauNVO)

In dem im zeichnerischen Teil festgelegten Planfenster sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Flächen für den Verkauf. Diese sind in ihrer Fläche beschränkt:

Lebensmittelmarkt:	1000 qm
Getränkemarkt:	400 qm

- Büro- und Aufenthaltsräume
- Anlieferung und Lagerräume

1.2 Mischgebiet mit der Zweckbestimmung Betreutes Altenwohnen und Pflegeheim (§6 Bau NVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die ausschließlich in den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Planfenstern zulässige Bebauung ist durch Eintragungen der GRZ (im Bereich „Betreutes Altenwohnen und Pflegeheim“ auch GFZ) im Plan geregelt.

Eine baurechtliche Vereinigungsbaulast, die Flurstücksnummern 4648 und 4648/1 betreffend, ermöglicht eine gemeinsame Flurstücksbehandlung.

Schlussfassung v. 24.11.2003

3. **Höhe baulicher Anlagen** (§9 Abs.1 Nr. 1 i.B.m. §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bzw. der Oberkante der Dachaufkantung bei Flachdächern) wird im Plan als Höhenangabe über Meeresspiegel angegeben.

Die direkt an die Hauptstrasse angrenzenden Baukörper sind mit einem zwingenden Höhenmaß festgelegt, um die in der Begründung angegebenen städtebaulichen Ziele zu erreichen.

4. **Bauweise** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird als besondere (abweichende) Bauweise festgelegt und ist im Plan festgelegt. Es sind Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen und Baulinien festgelegt.

Die in der Landesbauordnung vorgegebenen Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

5. **Nebenanlagen**

Die Errichtung von Einkaufswagen-Abstellplätzen sowie Müllstandorten ist auch außerhalb des Baufensters zulässig. Im verbleibenden Grünstreifen zwischen Baufenster und Grundstücksgrenze zum Pflegeheim und Nachbar Fl.st. 1153 /2, ist die Errichtung von Nebenanlagen aller Art unzulässig.

6. **Flächen für Stellplätze und Garagen**

6.1. In dem Bereich Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufsmarkt sind Stellplätze nur in den ausgewiesenen „ Flächen für Stellplätze “ zulässig. Es sind innerhalb des Baufensters unterirdische Stellplätze zulässig.

6.2. Im Bereich Mischgebiet mit der Zweckbestimmung „Betreutes Altenwohnen und Pflegeheim“ sind Stellplätze auch außerhalb des Baufensters zugelassen. Sie sind innerhalb der Grundstücksgrenzen nachzuweisen.

Schlussfassung v. 24.11.2003

7. **Fahr- Geh- und Leitungsrecht**

Es besteht auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 5537 ein Leitungsrecht des Überlandwerks Achern (NAEFK 3 x 120). Es besteht die Anforderung des Schutzes. Die bestehenden Erdkabel sind im zeichnerischen Teil eingetragen müssen geschützt und von Bebauung freigehalten werden. Dabei sind die Vorschriften des Überlandwerks Achern zu beachten.

8. **Grünflächen**

Öffentliche und private Grünflächen sind nach Maßgabe des zeichnerischen Teils des Grünordnungsplans anzulegen und zu unterhalten. Es sind die Festsetzungen im Rahmen der Bewertung nach § 8a BNatSchG zu beachten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. **Äußere Gestaltung der Baukörper**

Sondergebiet :

Der zweigeschossige Baukörper ist als einfacher kubusartiger Baukörper zu planen. Die Außenwände müssen ohne Versatz bis zur Attika geführt werden. Dreiseitig angeordnete Baulinien definieren die Anordnung des Baukörpers. Der eingeschossige Baukörper soll in der Fassadengestaltung umlaufend eine horizontale Gliederung erhalten. Zum Parkplatz hin ist für die Eingangsfront eine durchgehende, portalartige Öffnung zu planen. Ein erkennbarer Materialwechsel soll beide Baukörper deutlich von einander unterscheiden.

Mischgebiet:

Entlang der Bundesstrasse sind die beiden Baukörper (Punkthaus und Hauptbau) als einfach geometrisch wirkende Baukörper zu planen. Baulinien definieren ihre Lage.

Beim Hauptbaukörper des Betreuten Wohnens muss der Verlauf der Fassade im 3. Obergeschoss um mindestens 2 m von der Baulinie zurückgesetzt werden.

Der Baukörper des Pflegeheims kann, ohne Berücksichtigung der Abstandsflächen, direkt an den Baukörper des Betreuten Wohnens angebaut werden.

Der Mindestabstand zwischen Rückfassade Markt und Pflegeheim muss 10,50 m betragen.

Schlussfassung v. 24.11.2003

Beide zur Hauptstrasse orientierten „Punkthäuser“ müssen in ihrer Höhenausbildung und Materialbehandlung miteinander korrespondieren.

2. Dachgestaltung:

Sondergebiet:

Für den Einkaufsmarkt ist ein Flachdach bzw. ein minimal geneigtes Blechdach zu planen. Das Dach darf nicht als markante eigenständige Form in Erscheinung treten. Von der Attika umschlossen und hauptseitig nicht einsehbar, ist beim Punkthaus die Ausbildung eines geneigten Daches möglich.

Mischgebiet:

Für das Seniorenzentrum sind flach geneigte Pultdächer bis max. 8% Neigung zu planen. Der an der Hauptstrasse gelegene Baukörper soll in seinem Erscheinungsbild als Kubus wirken und keinen Dachüberstand haben.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen > 0,50 qm sind genehmigungspflichtig

4. Gestaltung der unbebauten Flächen

4.1. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufsmarkt:

Das Gelände in seiner jetzigen Form weist einen Höhenunterschied von mehr als 2 Metern auf.

Zur Schaffung funktionsfähiger mit nicht mehr als 2% geneigten Parkplätzen sind erhebliche Aufschüttungen im westlichen Bereich des Grundstücks notwendig.

Diese Aufschüttungen sind im Bauantrag darzustellen.

Anzustreben ist eine möglichst harmonische Geländemodellierung durch Böschungen. Stützmauern und bauliche Maßnahmen zur Abfangung sollen vermieden werden.

4.2. Mischgebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum (Betreutes Wohnen und Pflegeheim):

Der vorhandene Geländeverlauf weist eine leicht abfallende Topographie auf. Der Erschließungshof ist mit seiner Belagoberkante ca. 30 cm tiefer als die EFH des Betreuten Wohnens anzulegen.

Schlussfassung v. 24.11.2003

C. Hinweise

1. Wasserversorgung, Elektrizität :

Wasserversorgung:

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz der Stadt Rheinau erfolgt durch Anschluss an die außerhalb des Planungsgebietes gelegene Hauptwasserleitung. Die erforderlichen Verbindungsleitungen sollen durch privatrechtliche Verträge gesichert werden.

Elektrizität:

Die elektrische Versorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Leitungstrasse außerhalb des Planungsgebietes. Zum Anschluss ist die Verlegung einer Verbindungsleitung erforderlich, die durch privatrechtliche Verträge gesichert werden soll.

Telekommunikationsanlagen :

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Ressort Bezirksbüro Netze Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

2. Entwässerung

Sondergebiet / Mischgebiet :

Das anfallende Oberflächenwasser soll getrennt vom Schmutzwasser in den vorhandenen Vorfluter am südlichen Ende des Grundstücks Flur Nr. 5537 eingeleitet werden. Auf eine Versickerung auf dem Grundstück soll wegen der Untergrundverhältnisse (ehem. Deponie) verzichtet werden. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss in den Mischwasserkanal in der Hauptstraße. Die Anschlussleitung zur Rheinstraße muss erneuert werden.

Schlussfassung v. 24.11.2003

Die erforderlichen Verbindungsleitungen sollen durch
privatrechtliche Verträge gesichert werden.

3. Abfallbeseitigung:

Sondergebiet:

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Anlieferungsbereich des Einkaufsmarktes. Die notwendigen Lagerflächen sind in diesen Bereich zu integrieren.

Mischgebiet:

Die Abfallbeseitigung erfolgt über die Bereitstellung der Müllcontainer an der Hauptstraße im Bereich der Ein- und Ausfahrt zum Innenhof des rückwärtig gelegenen Pflegeheims.

4. Grundwasserschutz

Nach den Daten der in Freistett vorhandenen Grundwassermessstellen betragen die Werte für die höchsten bekannten Grundwasserstände Messstelle 115/113 : 128.99 m ü. N.N., für die Messstelle 120/113 : 129.78 m ü. N.N., für die mittleren bekannten Grundwasserstände 127.51 m ü. N.N. (St. 115/113) und 128.65 m ü. N.N. (St. 120/130). Aufgrund der vorgegebenen Messfolge ist nicht auszuschließen, dass der bisher höchste Grundwasserstand nicht erfasst wurde. Bei der Ausbildung einer Unterkellerung ist zu beachten : Das Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes ist nicht erlaubt. Hier sind in begründeten Einzelfällen Ausnahmen oder Befreiungen möglich. Das Bauen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes ist nicht zulässig. Bei der Erfordernis einer zeitlich befristeten Grundwasserabsenkung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Entlang des Kückschen Kanals ist beidseitig ein Gewässerrandstreifen von min. 5m Breite ab OK Böschung auszuweisen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

5. Schallschutz

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der B36 sind passive Lärmsschutzmassnahmen bei den zur Hauptstrasse hin orientierten Aufenthaltsräumen des Seniorenzentrums (Betreutes Wohnen) gefordert. Ein Gutachten wurde diesbezüglich erstellt. Die Einhaltung

Schlussfassung v. 24.11.2003

von Immissionsrichtwerten innerhalb von Gebäuden nach dem Beurteilungspegel für betriebsfremde schutzbedürftige Räume betragen tags 35 dB(A), nachts 25 dB(A).

6. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen die nachfolgend genannten Altlastverdachtsflächen / Altlasten :

- Kommunale Altablagerung „Roßbühl“ (Flst.Nrm. 5536, 5537, 5538, 1173/2) :

Die Altablagerung wurde auf der Grundlage einer „Orientierenden Erkundung“ des Ingenieurbüros Roth & Partner, im Rahmen einer Altlastbewertungskommissionssitzung beim ehemaligen Wasserwirtschaftsamt Offenburg auf Beweisniveau „BN 2“ hinsichtlich des Wirkungspfad des „Boden-Grundwasser“ in „ Belassen zur Wiedervorlage (B)“ eingestuft.

Auf Grundlage der o.g. Untersuchungsergebnisse erfolgt auch hinsichtlich des Wirkungspfad des „Boden-Mensch“ die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“.

Es wird daraufhingewiesen, dass die Einstufung hinsichtlich der genannten Wirkungspfade vorbehaltlich der derzeitigen und der geplanten Nutzung erfolgt und nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit ist. Trotz der durchgeführten Untersuchungen können auf dem Grundstück dennoch Altlasten, z.B. Bodenverunreinigungen, vorhanden sein.

- Altstandort „Schlosserei Lasetzky“ (Flst.Nr. 4648) :

Der Altstandort wurde beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf Beweisniveau „BN 2“ nach „Orientierender Untersuchung“ durch das Büro Weber-Ingenieure, hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden-Grundwasser“ und „ Boden-Mensch“ in „Belassen zur Wiedervorlage (B)“ eingestuft.

Die Bedeutung der Einstufung ist identisch mit der Einstufung der vorgenannten Fläche.

Unter Berücksichtigung des beschriebenen Sachstandes sind folgende Vorgaben zwingend einzuhalten :

Sämtliche Erdarbeiten auf den vorgenannten Flächen sind durch einen in den Altlasten- und Schadensfallbearbeitung erfahrenen Gutachter in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für

Schlussfassung v. 24.11.2003

Wasserwirtschaft und Bodenschutz, fachtechnisch zu begleiten. Der Gutachter hat die Ergebnisse bislang durchgeführter Erkundungsmaßnahmen (AA Rossbühl = Orientierende Erkundung des Büros Roth & Partner, Karlsruhe, vom 02.03.1995, AS Schlosserei Lasetzky = Orientierende Erkundung des Büros Weber-Ingenieure, Offenburg, vom 09.06.2001) entsprechend zu berücksichtigen.

Die altlastrelevanten Arbeiten sind in einem Bericht zu dokumentieren und dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorzulegen.

Werden bei Erdarbeiten Bauschuttmaterialien angetroffen, so sind diese zu trennen und soweit als möglich einer Verwertung (zugelassenen Recyclinganlage) i.S. von § 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zuzuführen.

Sollten im Rahmen von Aushubmaßnahmen Stoffe anfallen, für die eine Verwertung nachweislich nicht möglich ist, sind diese je nach Art getrennt zu erfassen und in abfallgerechter Weise zu entsorgen.

Die ordnungsgemäße Entsorgung ist dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, nachzuweisen.

Ansprechpartner sind bei einer Zuführung der Stoffe zu den Abfallentsorgungsanlagen des Ortenaukreises das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Freiburg als technische Fachbehörde für die Abfallentsorgung sowie die Betreiber der zugelassenen Abfallentsorgungsanlagen.

Sollten während der Abschiebearbeiten Kampfmittel freigelegt werden, so ist sofort der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

7. Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1,202 BauGB, §§ 1,2 NatSchG) zu berücksichtigen.

Erdaushub ist nach Möglichkeit im Planungsgebiet und auf dem Baugrundstück zu belassen und zur Angleichung des Gebäudes oder zur Geländemodellierung zu verwenden.

Es ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.

Schlussfassung v. 24.11.2003

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bei eventuellen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Stuttgart, den.....

Rheinau, den 28. OKT. 2005

Arbeitsgemeinschaft
Udo Pütz Klaus Fischer
Freie Architekten
Markusplatz 4 70180 Stuttgart

.....
Planer


Bürgermeister

Schlussfassung v. 24.11.2003

Fertigung :
Anlage :
Blatt :

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „ Lasetzky-Areal“ der Stadt Rheinau – Stadtteil Freistett
(Ortenaukreis)

Gliederung :

1. Grund der Planaufstellung
2. Standortauswahl
3. Übergeordnete Planung
4. Planungsgebietes
5. Planung
- 5.1 Planungskonzept
- 5.2 Grünordnung
6. Erschließung
- 6.1 Verkehr
- 6.2 Ver- und Entsorgung
7. Flächenbilanz
8. Kostenschätzung
9. Beabsichtigte Maßnahmen

1. Grund der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, eines Seniorenzentrums mit betreutem Altenwohnen und Pflegeeinrichtung sowie Parkierungsflächen getroffen werden.

Die exponierte Lage des Gebietes am Ortseingang des Stadtteils Freistett erfordert ein ausgewogenes Maß an begleitenden grünordnerischen Maßnahmen, um eine qualitätsvolle Einbindung der geplanten Bauwerke im Übergangsgebiet zwischen Stadtraum und freier Landschaft zu gewährleisten.

Um der außergewöhnlichen Grundstückssituation Rechnung zu tragen wurde im Vorfeld ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb „ Ortseingang Freistett“ (Reg.-Nr. 2000-4-09 AKBW) durchgeführt.

Schlussfassung v. 24.11.2003

Die mit dem 1.Preis ausgezeichnete Entwurfslösung liegt nach Beschluss des Gemeinderats vom 22.11.2000 als Grundlage für die Bebauungsplan-aufstellung vor. Der landschaftsplanerische Beitrag des 3.Preisträgers gilt in Abstimmung als Vorlage für die neue Grünordnung.

Der bestehende Ortseingang Freistett weist städtebaulich ein heterogenes Erscheinungsbild auf. Der Entwurf des ersten Preisträgers zeigt eine städtebauliche Lösung, die zwischen offener Landschaft und beginnenden Stadtstruktur vermittelt.

Zwei sog. Punkthäuser übernehmen die Aufgabe, der vielbefahrenen Ortseingangstraße einen raumbegrenzenden Halt zu geben, ohne einen „geschlossenen Charakter“ erzeugen zu wollen. Dabei orientiert sich die Anordnung der Baukörper entlang der Straßenflucht und deren Höhenentwicklung an der gebauten Umgebung.

In ihrer architektonischen Erscheinung wirken die beiden Punkthäuser jeweils als einfache, kubische Baukörper. Sie werden mehrgeschossig ausgeführt. Die Außenwände, die die Raumkanten bilden, müssen deshalb ohne Versatz bis zur Attika geführt werden. In der Baukörperhöhe und in der Materialbehandlung sollen sie miteinander korrespondieren. Um diese im Architektenwettbewerb gelobte Qualität zu erreichen, sind im zeichnerischen Teil entsprechende Vorgaben definiert.

“ Die städtebauliche Idee, zwischen den unterschiedlichen Vorgaben des Ortes durch punktuelles Nachzeichnen der Bauflucht längs der Westseite der Hauptstraße sowie durch weitestgehendes Erhalten des prägenden Baum- und Grünbestandes zu vermitteln, ist sehr gut.“ (Auszüge aus dem Protokoll der Wettbewerbs Jurysitzung)

Die besonderen Standortbedingungen sollen durch die Ausweisung der Bauflächen für den Lebensmittelmarkt und der Parkierungsflächen als „ Sondergebiet“ berücksichtigt werden. Das Seniorenzentrum wird als „ Mischgebiet „ ausgewiesen. Damit wird sichergestellt, dass diese Flächen nur für diese spezifische Nutzungsformen in Anspruch genommen werden können.

Da mit der Bebauung des Gebietes, dessen Eigenheit wie beschrieben im unmittelbaren Übergang zwischen der alten Stadtstruktur und der weiten Auenlandschaft liegt, ein beträchtlicher Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, werden neben Maßnahmen zum Ausgleich und zur Minderung der Beeinträchtigung auf den Baugrundstücken, zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Diese Flächen werden vorrangig durch stadteigene Grundstücksflächen im südlichen Bereich des Planungsgebietes ausgewiesen.

Schlussfassung v. 24.11.2003

2. Standortauswahl

Die Ansiedlung eines großflächigen Einkaufsmarktes in Rheinau - Freistett wird in der „Stadtentwicklungsplanung Rheinau 2010“, von der Kommunalentwicklung Baden - Württemberg, unter 8.4.2 Einzelhandel und Dienstleistungen befürwortet:

„Ansiedlung eines marktfähigen Einzelhandelsbetriebs am Ortseingang Freistett im Zusammenhang mit der Empfehlung zur Erarbeitung eines städtebaulichen Neuordnungskonzeptes nordwestlich der Hauptstraße (B36) zwischen Ortseingang von der L 87 kommend und der Rheinstraße. Empfohlen wird ein Betrieb mit Lebensmittelvollsortiment, der von der Verkaufsfläche unterhalb der Obergrenze zur Großflächigkeit von 1000 qm liegen muss. Der Betrieb soll als Magnet für den Einzelhandelsstandort Freistett dienen und einen ansprechenden Ortseingang von der L 87 kommend bilden.“

Die Lage am südlichen Ortsrand ist dafür geeignet, da sie einerseits im Bereich des „Zentrums“ von Freistett liegt (Kreuzung Hauptstraße / Rheinstraße), andererseits auch die Nähe zu Rheinbischofshofen aufweist - dem zweiten Ortsteil, der als Bereich mit verstärkter Siedlungsentwicklung ausgewiesen ist.

Das ausgewählte Grundstück sowie die geplante Baumaßnahme erfüllen alle bisher bekannten Anforderungen. Durch die Ausweisung ausreichender Parkierungsflächen vor dem Verbrauchermarkt wird das zur Zeit vorherrschende, verkehrsbehindernde „wilde“ Parken auf der B 36 konzentriert.

Die Anordnung des Seniorenzentrums zwischen dem Markt und dem „Zentrum“ von Freistett, vervollständigt die städtebauliche Neuordnung.

Der zurückgesetzte, von SW in NO Richtung verlaufende Hauptbaukörper mit dem zur Hauptstraße orientierten Punkthaus, in dem sich im Erdgeschoss der Eingang und die zentralen Einrichtungen befinden, lässt aufgrund seiner Wohnausrichtung und Blickbeziehungen zur Hauptstraße hin, die Bewohner im direkten Kontakt am städtischen Alltag teilhaben. Der vorhandene Freiraum und Baumbestand bildet dabei eine gartenähnliche Pufferzone.

Hervorgehoben wird der Standort durch die vorliegende und im Bebauungsplan zu integrierende Straßenumplanung der Hauptstraße (B 36) mit Umgestaltung des Verkehrsknotens B 36 / L 87 in eine Kreisverkehrsregelung. Die Planung der Straßenbauverwaltung BW mit Straßenplan Nr.36 - 99 lag bereits der Wettbewerbsauslobung zugrunde. Die Wettbewerbs - Jury testierte dem 1.Preisträger das Ausschöpfen der vorhandenen Potentiale in der Auseinandersetzung „auch mit den Herausforderungen der B 36 ... Die Erschließung (des Lebensmittelmarktes) sowohl für Kunden als auch für die Anlieferung ist

Schlussfassung v. 24.11.2003

sehr gut .“

3. Übergeordnete Planung

Nach dem Landesentwicklungsplan BW vom 12.12.1983 ist die Region Südlicher Oberrhein in Ihrer Entwicklung so zu fördern, dass einer Abwanderung der Bevölkerung wegen Mangels an attraktiven Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen entgegenzuwirken ist.

Die gesamte Gemarkung Rheinau ist als ländlicher Raum eingestuft.

Der ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Entwicklung zu stärken. Hierzu ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die es ermöglicht, die mit dem Leben in einer weniger verstädterten Umgebung verbundenen Vorteile zu nutzen, die Versorgung der Bevölkerung zu sichern, ausreichende und attraktive Arbeitsplätze bereitzustellen sowie die wirtschaftliche Leistungskraft und die Verkehrserschließung zu verbessern.

Dies soll im Einzelnen geschehen durch:

- Vermehrung und Verbesserung der nichtlandwirtschaftlichen Erwerbsgrundlagen
- Verstärkung des Leistungsaustauschs innerhalb der Region und mit den benachbarten Regionen sowie mit dem Elsass
- Verstärkte Teilnahme am sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Fortschritt im Lande und im benachbarten Ausland
- Schaffung der räumlichen Voraussetzungen als Entsprechung der supranationalen Bedeutung von Straßburg

Gemäß Regionalplan 1995 ist die regionale Siedlungsstruktur mit ihren durch die Landes- und Regionalplanung festgelegten Strukturelementen weiter zu entwickeln :

Die Stadt Rheinau ist gemäß den Aussagen des Regionalplans als Kleinzentrum eingestuft. Dabei bezieht sich diese zentrale Funktion auf den Versorgungskern, d.h. die Kernstadt Freistett.

Der Verwaltungsraum liegt im Bereich der Regionalen Entwicklungsachse Achern - Rheinau - Rheinübergang Freistett. Diese Entwicklungsachse ist hinsichtlich ihrer Siedlungsstruktur und ihrer Bandinfrastruktur auszuformen, dies gilt insbesondere für die L 87, die aufgrund ihrer internationalen Verbindungsqualität zur Aufstufung als Bundesstraße vorgeschlagen wird.

Die Ortsteile Freistett und Bischofsheim sind als „Siedlungsbereiche in der Entwicklungsachse“ eingestuft, Freistett als „Standort für industrielle und gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten größeren Umfangs zur Stützung des

Schlussfassung v. 24.11.2003

regionalen Arbeitsplatzangebotes (Industrie - und Gewerbevorsorgezone). Ein „ Stadtkern“ mit hoher Verdichtung von Einzelhandelseinrichtungen ist in Freistett nicht ausgebildet. Deshalb sollte eine entsprechende Geschäftsnutzung im Bereich des „ Zentrums“ (Kreuzung Hauptstraße/Rheinstraße) intensiviert werden.

Die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes mit 1000 qm Verkaufsfläche erfordert eine Änderung der bisherigen Ausweisung im Flächennutzungsplan. Die Darstellung der Fläche als Sondergebiet - Einkaufszentrum im Flächennutzungsplan wurde bereits mit den Behörden vorbesprochen und als genehmigungsfähig betrachtet.

Zur Offenlegung des Flächennutzungsplans im Sommer 2000 wurde die Fläche am Ortseingang von Freistett differenziert dargestellt. Statt der Ausweisung als gemischte Baufläche, wie in der Vorabanhörung zum Flächennutzungsplan von 1998 / 99 wurde ein Teil als Sondergebiet - Einkaufsmarkt mit entsprechender Spezifizierung der Nutzungen und maximaler Verkaufsfläche ausgewiesen. Der Bereich des geplanten Seniorenzentrums wurde als Mischgebiet beibehalten.

Für das Planungsgebiet wurde im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung des Landschaftsplanes eine landschaftsökologische Beurteilung durchgeführt. Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Erholung / Landschaftsbild wurde aufgrund des strukturreichen Gehölzbestandes am Ortseingang als wertvolle Eingrünung mittel bis hoch eingestuft. Besonderer Wert sollte auf die Eingrünung des neuen Ortsrandes und der Ortseinfahrt im Zuge der B 36 gelegt werden.

Die Gesamtbewertungseinstufung legt fest, dass eine Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Altlasten grundsätzlich möglich ist. Eine Eingriffs-Ausgleichs - Bilanzierung nach § 1a BauGB i.V.m. § 8a BnatSchG ist erforderlich.

Die verbindlichen Festsetzungen erfolgen nun mit der Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplans.

4. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das gesamte Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 2,77 ha.

Die Sondergebiete mit Lebensmittelmarkt und Parkierungsflächen beschreibt das Flur.st. Nr. 5537, das Mischgebiet mit dem Seniorenzentrum die Flurstücke Nr.4648 und Nr.4648/1. Es werden weitere Flächen in das Planungsgebiet einbezogen, um die Ausgleichsflächen für Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich zu sichern. Dies betrifft die Flurstücksnummern 5534 , 5538 , 5539 , 5540, 1173/2

Schlussfassung v. 24.11.2003

und 1393/1. Zur Sicherung der Erschließung und das Umbaus wird der vorhandene Straßenverlauf der B 36 mit Flur.st.Nr. 1152 miteinbezogen.

Das Planungsgebiet wird im Nordosten begrenzt durch die Grundstücksgrenzen der rückwärtigen Bebauung der Rheinstraße, im Südosten verläuft die Eingrenzung, unter Einbeziehung der Hauptstraße, entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzungen. Im Südwesten, dem Ortseingangsbereich, wird das Planungsgebiet begrenzt durch das landwirtschaftlich genutzte Flur.st.Nr.1400/1 und der Landstraße L87 mit dme geplanten neuen Verkehrsknoten als Kreisverkehr. Im Nordwesten verläuft die Grenze entlang des ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Flur.st Nr. 5541 und unter Einbeziehung des Wassergrabens „Kück'scher Kanal“ weiter entlang des Feldwegs Rösbühl bis zu den gartenseitigen Einfamilienhausgrundstücken der Flur st. Nrn. 5345 , 1153/3 , 4643/1 und 4643.

5 Planung

5.1 Planungskonzept

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Übergangsbereich zwischen Stadtraum und freier Landschaft sind besondere Maßnahmen zur Einbindung der geplanten Gebäude in die Umgebung erforderlich. Dabei sind besonders zu berücksichtigen die topographische Situation des Planungsgebietes mit seinem von Südosten nach Nordwesten verlaufenden Gefälle von OK Straße bis OK Gelände landwirtschaftlich genutzter Flächen von bis zu 2,00 Metern im Bereich der Parkierung und des Marktes, sowie der Baumbestand im Bereich des Seniorenzentrums. Die ursprüngliche Zielsetzung, den Baumbestand weitgehend zu erhalten, wird durch ein Gutachten, indem die Wertigkeit der Bäume definiert ist, widerlegt. Im Grünordnungsplan sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgeschrieben.

Auf die Erfordernis eines landschaftsplanerischen Konzepts zur Eingrünung des neuen Ortsrandes und der Ortseinfahrt, verbunden mit dem Umbau des Verkehrsknotens B 36 / L 87 ,wurde bereits hingewiesen. Durch die Eingriffs - Ausgleich - Bilanzierung soll dieser besonderen Situation Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus werden ergänzende Festsetzungen hinsichtlich Pflanzgeboten und Anordnung der Baukörper erforderlich, die die Verbindung der Gebäude mit dem natürlichen Raum unterstützen.

Entsprechend der vorliegenden Planungskonzeption wird bezüglich der Bau- maßnahmen zwischen drei Schwerpunkten unterschieden :

- Seniorenzentrum

Schlussfassung v. 24.11.2003

Das Betreute Wohnen wird zur Hauptstraße hin ausgerichtet, die Pflegeeinrichtung wird im nordwestlichen Grundstücksteil angeordnet. Dabei umbauen die Gebäudeteile einen U-förmigen Erschließungshof.

Ihre fußläufige Erschließung erfolgt von der Hauptstrasse aus. Die Erschließung für den Fahrverkehr / Vorfahrt / Parken / Ver- und Entsorgung) erfolgt ebenfalls von der Hauptstrasse aus. Die Zufahrt erfordert dabei die teilweise Überfahung von Flächen des angrenzenden Flurstücks 4646. Die ist durch die Eintragung einer Überfahrtsbaulast zu sichern. Die Anordnung und Ausbildung der Baukörper (Punkthaus und zurückgesetzter Hauptbau des Altenwohnens), sind mit Baulinien und Geschossangabe – Traufhöhe und Attikahöhe bei Vorgabe von flachen und pultdachgeneigten Dächern – definiert.

Durch die Festsetzung einer max. zulässigen Grundflächenzahl und die enge Umfahung der Baugrenzen wird der Gebäudekomplex in seiner Ausdehnung begrenzt. Dabei wird der grundstückseigene Geländeverlauf, bei der von Nordost nach Südwest verlaufenden Gefällebildung, bei der Höhenentwicklung der Baukörper berücksichtigt.

Das auf dem Grundstück vorhandene kleine Gartenhaus wird erhalten und an geeigneter Stelle in die freiräumliche Planung im Vorbereich zwischen Alten- wohnen und Hauptstraße integriert. Ebenfalls wird der vorhandene gusseiserne Zaun der Grundstückseinfriedung der ehemaligen Lasetzky - Villa als raumbe- grenzendes Element zum Geh - und Radweg hin wiederverwendet. Beide Maß- nahmen sind auch als Referenz gegenüber der ehemaligen Situation zu verstehen und fördern die Identifikation mit dem Ort für die An- bzw. Bewohner.

- Lebensmittelmarkt

Gleich dem Altenheim wird der Baukörper des Marktes durch eine strenge - die Beachtung der vorgeschriebenen Abstandsflächen berücksichtigende - Umfahung der Baugrenze definiert. Zur Straße hin und seitlich und begrenzt, wird der zweigeschossige Bauteil der Überbauung mit Büro- und Sozialräumen im Obergeschoss, durch eine Baulinie und Höhenangabe definiert. Der eingeschossige Baukörper des Marktes soll sich durch einen Materialwechsel eindeutig vom Punkthaus abheben. In Anlehnung an den Wettbewerbsentwurf soll hier die Ausbildung der Fassade mit der deutlichen Betonung einer umlaufenden horizontalen Gliederung erfolgen. Darüber hinaus soll das Punkthaus in seiner Höhengestaltung und Materialbehandlung mit dem benachbarten Pendant korrespondieren. Aus Gründen des geforderten Schall - Immissionsschutzes muss die gesamte Anlieferung für Lebensmittel, Fleisch und Getränke sowie die Abfallentsorgung im überbauten Bereich konzentriert werden.

Der Markt ist mit seiner Eingangsfront direkt zum neuen Verkehrsknotenpunkt ausgerichtet. Er markiert von weither sichtbar den neuen Ortseingang. Ent- sprechend der beschriebenen Geländesituation wird die EFH des Marktes ,in Abstimmung mit der Verkehrserschließung für Anlieferung und Kundenparken, ca. 20- 30 cm unter OK Straßenniveau festgelegt. Weitere Kundenparkplätze

Schlussfassung v. 24.11.2003

sowie Parkplätze für die Mitarbeiter können in einer Tiefgarage, die zumindest in Teilbereichen als „Garagendeck“ (abfallendes Gelände) mit Tageslicht und natürlicher Belüftung ausgeführt werden.

Der Baukörper wird in seiner Höhenentwicklung durch Angabe von max. zulässigen Attikahöhen jeweils für den eingeschossigen Marktteil sowie des zweigeschossigen Punkthauses begrenzt.

Eine wichtige Aufgabe kommt dabei der gestalterischen Ausbildung der Eingangsfassade zu. Eine durchgehende, portalartige Öffnung des Marktes zum Parkplatz hin, im Kontrast zu der dreiseitig umlaufenden, weitgehend geschlossenen Fassade, war entscheidender Bestandteil der Wettbewerbsidee.

Da der Freiraum zwischen den Rückseiten des Marktes und den angrenzenden Nutzern (Nachbar Fl.st. 1153 / 2 und Pflegeeinrichtung) als „grüne Zone“ wirken soll, soll keine augenfällige Einfriedung der Grundstücksgrenze erfolgen. Die Errichtung von Nebenanlagen soll im verbleibenden Streifen zwischen Baufenster und Grundstücksgrenze unterbleiben.

- Parkierung

Die Anordnung und Ausrichtung der Parkierungsflächen und ihre Erschließungswege sind eindeutig orientiert an der abfälligen Geländesituation.

Die Parkplätze werden staffelartig angelegt um die Ausbildung einer 2 Meter hohen Stützwand entlang des Rösühlwegs zu vermeiden. Dabei entsteht ein topographische sinnvoller Übergang zur freien Landschaft, durch die Ausbildung einer unauffälligen natürlich angelegten Böschung zwischen Parkierung und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese bereits im Architektenwettbewerb als Gestaltungsmarginale getroffene Festlegung wird im Hinblick einer verträglichen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Freiraumlösung definitiv festgeschrieben.

Die Aussagen der Eingriffs - Ausgleich - Bilanzierung werden u.a. durch die Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten übernommen. Im einzelnen werden die grünordnerischen Maßnahmen und Nutzungsbeschränkungen in den Text- und Planteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Außer den eigentlichen Baugrundstücken werden Ackerflächen in das Planungsgebiet mit einbezogen. Auf diesen Flächen werden Ausgleichsmaßnahmen für den mit der Bebauung verbundenen Eingriff festgelegt. Die Flächen werden im „zeichnerischen Teil“ als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gekennzeichnet

Schlussfassung v. 24.11.2003

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Überplanung der Flächen sowie für den Verlust der natürlichen Regulations- und Regenerationsfunktionen des Bodens (Wasserspeicherefähigkeit, Puffer für Schadstoffe u.a.) durch großflächige Überbauung und Versiegelung, werden in Anlehnung an § 8a Bundesnaturschutzgesetz festgelegt.

6 Erschließung 6.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Hauptstraße, die als Bundesstraße B 36 entlang den Baugrundstücken von Südwesten nach Nordosten verläuft. Die vorliegende Planung der Straßenbauverwaltung BW sieht den Umbau der Kreuzung der B 36 / L 87 in einen Kreisverkehr vor. Die anschließende Planung der Stadt Rheinau durch das Planungsbüro Fischer, Freiburg sieht jeweils eine getrennte Ein- und Ausfahrt zu den Parkierungsflächen, eine Anlieferungs- und Abfahrt für den Lebensmittelmarkt, sowie eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt zum Gebäudekomplex der Seniorenanlage vor. Zwischen Grundstücksgrenzen und Straße wird ein kombinierter Geh- und Radweg angelegt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz der Stadt Rheinau erfolgt durch Anschluss an die außerhalb des Planungsgebietes gelegene Haupt- Wasserleitung. Die erforderlichen Verbindungsleitungen sollen durch privatrechtliche Verträge gesichert werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss in den Mischwasserkanal in der Hauptstraße. Die Anschlussleitung zur Rheinstraße muss erneuert werden.

Das anfallende Regenwasser soll getrennt vom Mischwasser in den vorhandenen Vorfluter am südlichen Ende des spitzzulaufenden Grundstücks mit der Flur.st.Nr. 5537 eingeleitet werden. Wegen der Untergrundverhältnisse (ehem. Deponie s.u.) sollte auf eine Versickerung auf dem Grundstück verzichtet werden.

Die erforderlichen Verbindungsleitungen sollen durch privatrechtliche Verträge gesichert werden.

Die elektrische Versorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Leitungstrasse außerhalb des Planungsgebietes. Zum Anschluss ist die Verlegung einer Verbindungsleitung erforderlich, die durch privatrechtliche Verträge gesichert werden soll. Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft ein Kabelkanal des Überlandwerks Achern. (NAEFK 3 x 120).

Schlussfassung v. 24.11.2003

Die Flurstücke 5536, 5537, 5538, 1173/2, 4648 sind als Altlastverdachtsflächen eingestuft. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Weiher und dessen Peripherie mit Haus- und Gewerbemüll sowie Erdaushub und Bauschutt. Sämtliche Erdarbeiten sind durch Gutachten in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis zu begleiten.

Tiefbauarbeiten sollten wegen des möglichen Verdachts auf zündfähige Explosivstoffe nur unter Einbeziehung des Kampfmittenbeseitigungsdienst Stuttgart stattfinden.

7. Flächenbilanz

Planungsgebiet gesamt	2,77 ha
Sondergebiet (Lebensmittelmarkt und Parkierung)	ca. 0,79 ha
Mischgebiet (Seniorenzentrum)	ca. 0,50 ha
Grünflächen bzw. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	s. Anlage Grünordnungsplan
Fahrverkehrsflächen / B 36	ca. 0,51 ha

Innerhalb der Baugrenzen / Baulinien steht eine überbaubare Fläche von max. ca. 2400 qm (Lebensmittelmarkt) u. ca. 2200 qm (Seniorenzentrum) zur Verfügung.

8. Kostenschätzung

Zur äußeren Erschließung des Gebietes werden erforderlich:

Straßenumbau	ca. 160.000,- Euro
Wasserversorgung	ca. 30.000,- Euro
Kanalisation	ca. 75.000,- Euro
Stromversorgung	ca. 15.000,- Euro
Entsorgung Altlasten	ca.
Zusätzliche Kosten	s. Anlage Grünordnungsplan
- Anpflanzungen	
- Anlage der Ausgleichsflächen	

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Stadt Rheinau.

Schlussfassung v. 24.11.2003

9. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für

Umlegung
Grenzregelung
Enteignung
Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Stuttgart, den.....

Rheinau, den 28. OKT. 2005

Arbeitsgemeinschaft
Udo Pütz Klaus Fischer
Freie Architekten
Markusplatz 4 70180 Stuttgart

.....
Planer

