B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "HARZFELD II"
(in Kraft getreten am 26.01.1984)

der Gemeinde MAULBURG

im Bereich des Firmenareals der Firma Endress und Hauser
zwischen Hauptstraße, Blostweg und Harzfeldstraße

1. Begründung der Änderung

Der Bebauungsplan "HARZFELD II" wurde nach einem 7-jährigen Aufstellungsverfahren am 26.01.1984 rechtskräftig.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden vorwiegend Bedenken gegen das geplante Bürohochhaus mit 34 m Höhe aus Gründen des Ortsbildes.

Die Firma Endress und Hauser hat nun die interne Planung für die zukünftige Entwicklung anhand von logistischen Überlegungen, insbesondere bezüglich des Material- und Informationsflusses überarbeitet. Dabei war auch der technologische Strukturwandel zu berücksichtigen.

Außerdem sollten die bestehenden Betriebsgebäude möglichst lange genutzt und die Gesamtplanung in Bauabschnitten realisiert werden können.

Die Untersuchung ergab, daß sich die jetzt noch unbebaute Fläche im nordöstlichen Bereich - Ecke Hauptstraße/Blostweg - am besten für einen ersten Bauabschnitt (Lagergebäude) eignet.

Das ursprünglich geplante Bürohochhaus an dieser Stelle kann entfallen, was den Vorstellungen des Gemeinderates und der Anlieger sehr entgegen kommt.

Außerdem wurden Änderungen in der Gebäudegruppierung und in der Höhenentwicklung der Gebäude vorgeschlagen.

Der Gemeinderat hat am 06.08.1984 die Änderung des Bebauungsplanes und die Einleitung des Änderungsverfahrens beschlossen.

2. Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "HARZFELD II"

2.1 Änderungsgebiet (zeichnerischer Teil)

Die Planänderungen betreffen nur den östlichen und nördlichen Bereich des Firmenareals der Firma Endress und Hauser zwischen Hauptstraße, Blostweg und Harzfeldstraße.

Die Abgrenzung des Änderungsgebietes im zeichnerischen Teil ergibt sich aus dem Deckblatt auf dem Bebauungsplan.

2.1.1 Geändert werden im Bebauungsplan

- die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)
- die festgesetzten Höhen der Gebäude
- die Abgrenzung der unterschiedlichen Höhen (Gebäudegruppierung)
- die Grundflächenzahl GRZ (urspr. 0,8) neu: 0,6
- die Geschoßflächenzahl GFZ (urspr. 2,0) neu: 1,6

In den erläuternden Unterlagen zur Bürgerbeteiligung ist die Änderung zur Verdeutlichung im "Änderungsplan ALT-NEU" in Gegenüberstellung der alten und neuen Baugrenzen, Gebäudegruppierungen und der Gebäudehöhen dargestellt. Außerdem sind dort Gestaltungspläne und Modelle der ursprünglichen und der neuen Planung vorhanden. (sh. Kurzerläuterung zur Bürgerbeteiligung vom 14.09.84).

Die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl wurden erst nach der Bürgerbeteiligung in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde, dem betroffenen Eigentümer und der Gemeinde (Gemeinderatsbeschluß vom 12.11.84) geändert.

2.2 Änderungen im Textteil (ganzes Planungsgebiet)

2.2.1 Begründung

Die vorliegende Begründung zur Änderung wird dem geänderten Bebauungsplan beigefügt.

Die alte Begründung vom 31.01.1983 bleibt weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese wurde nicht mehr geändert, um das damalige komplizierte Verfahren noch durchschaubar zu erhalten.

2.2.2 Bebauungsvorschriften (neue Rechtsgrundlage)

Die Bebauungsvorschriften bleiben in ihren planungsrechtlichen Festsetzungen unverändert.

Die Rechtsgrundlagen S. 1 werden für das ganze Planungsgebiet dahingehend geändert, als die am 01.04.1984 in Kraft getretene neue Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 für das gesamte Planungsgebiet des Bebauungsplanes "HARZFELD II" gilt.

Für den Geltungsbereich des neuen Grünordnungsplanes gilt das Naturschutzgesetz (NatSchG.) vom 04.07.1983.

2.3 Grünordnungsplan

Der dem Bebauungsplan als Bestandteil beigegebene Grünordnungsplan wird aufgrund der neuen Gebäudegruppierung neu beigefügt. Der alte Grünordnungsplan vom 01.06.1982 ist somit ungültig.

3. Änderungen im Einzelnen

- Das ursprünglich geplante Bürohochhaus mit einer Höhe von 34 m entfällt. In diesem Bereich wird ein Lagergebäude mit 14,5 m Höhe geplant.

- Der Betriebshof für die Zulieferung und Warenausgang an der Hauptstraße wird rd.100 m weiter östlich geplant. Der jetzt vorhandene Parkplatz bleibt an dieser Stelle.

- Im Bereich des ursprünglich geplanten Betriebshofes wird ein eingeschossiger Neubau (Höhe 5,5 m) geplant für Empfang, Kundenberatung und Schulung.

- Zwischen dem eingeschossigen Empfangsgebäude und dem neuen Betriebshof ist neu ein 14,5 m hohes Gebäude geplant.

- Im südöstlichen Bereich entlang der Harzfeldstraße sind anstatt dem ursprünglich geplanten, großflächigen 8 m hohen Gebäude 2 neue quergestellte, in der Höhe von 11,0 m auf 20,0 m gestaffelte Gebäude geplant. Der 20 m hohe Bereich ist relativ klein, liegt weit zurück und ist immer noch deutlich niedriger als das vorhandene Betriebsgebäude mit einer Höhe von 22,5 m.

- Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) werden entsprechend der Reduzierung der Gebäudemassen ebenfalls reduziert (sh. Ziff. 2.1.1).

4. Nicht geänderte Bestandteile und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "HARZFELD II"

Es wird darauf hingewiesen, daß wesentliche Bestandteile und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "HARZFELD II" nicht geändert werden.

Insbesondere wird die Festsetzung der Art der Nutzung und die Gliederung des Gewerbegebietes beibehalten.

Die nicht überbaubare Abstandsfläche im Bereich Fl.St.Nr. 977/1 und 972 bleibt unverändert. Diese ist nach dem Grünordnungsplan zu bepflanzen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel und das dem Bebauungsplan beigefügte Schallgutachten bleiben unverändert.

5. Vorteile der geänderten Planung

Die Vorteile der geänderten Planung liegen vor allem im Wegfall des ursprünglich geplanten Bürohochhauses.

Durch die Verlagerung des Betriebshofes werden die Wohngebäude nördlich der Hauptstraße weniger gestört.

Insgesamt werden die Baumassen besser gruppiert und gegliedert.

Entlang der Harzfeldstraße und an der Ecke zum Blostweg ist durch den größeren Abstand der Baugrenzen zur Straße eine bessere Einpflanzung möglich. Diese wird im Grünordnungsplan festgesetzt.

In der ursprünglichen Planung waren großflächige und tiefe Gebäude vorgesehen.
Die in der neuen Planung quergestellten Gebäudetrakte lassen eine natürliche Belichtung der Gebäude zu. Dadurch ist voraussichtlich auch eine Minimierung der Klimaanlagen möglich.

6. Kosten

Durch die Bebauungsplan-Änderungen entstehen keine weiteren Erschließungskosten, da die Erschließungsanlagen bereits fertiggestellt sind und daran keine Änderungen vorgenommen werden.

7. Sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind durch die Änderung keine erforderlich.

Kurzerläuterung zur
Bürgerbeteiligung vom 14.09.1984

geändert u. ergänzt 12.11.1984
nach Bürgerbeteiligung

Maulburg, den 12.11.1984

Entwurf und Planfertigung:

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
U. SIEDLUNGSERSCHLIESSUNG
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 23 00

Der Bürgermeister:

GEMEINDE 2 MAULBURG