

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " I n n e r d o r f II "  
der Gemeinde M a u l b u r g , Landkreis Lörrach

### I. Lage und Umfang

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Ortsinnenbereich und wird begrenzt von der Hermann-Burte-Straße im Westen und Norden ( gleichzeitig Ortsdurchfahrt der L 144 ), der Adolf-Strübe-Straße im Osten und der Wiechser Straße im Süden. Es ist rings von bebauten Bereichen umgeben.

Es umfasst brutto, einschließlich der zur Anschluß-Klärung einbezogenen äußeren Straßenflächen gesamt rd. 3,6 ha.

### II. Grundlagen und Vorgaben

Dieser Innerortsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Maulburg, erstellt innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft mit der Stadt Schopfheim und wirksam seit Juni 1980, als vorhandenes Siedlungsgebiet mit der Untergliederung in Misch- und Wohnbaufläche dargestellt. Somit kann der Bebauungsplan vollinhaltlich nach § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ein im Jahr 1956 für das nach Osten anschließende Wohngebiet erstellter Bebauungsplan " Bündtenfeld " greift mit Einzelflächen über die Adolf-Strübe-Straße hinaus in das Plangebiet " Innerdorf II " ein. Er ist für den Gültigkeitsbereich des neuen Bebauungsplanes aufzuheben.

Während der westliche Teilbereich des Planraumes in geschlossener, dörflich geprägter Form voll bebaut ist, verbleiben im östlichen Teilbereich, verbunden mit inneren Grünflächen, einzelne Baulücken. Im Südteil steht mit dem Aufgeben einer gewerblichen Anlage die Frage der Neunutzung an.

### III. Erfordernis, Zweck und Aufgabe

Sowohl in gemeindlicher wie landesplanerischer Zielsetzung ist die Verfüllung verbliebener Baulücken vorrangig vor der Inanspruchnahme weiterer freier Landschaftsräume anzustreben. Dazu tritt die wirtschaftlich dringend gebotene Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen. Auch das Freisetzen einer Teilfläche bisher gewerblicher Nutzung muß in diesem Sinne als Chance zur Steigerung innerörtlicher Nutzungs-Intensität gesehen werden.

Beim hier engen Zusammenrücken der überkommenen, traditionellen, auch typisch innerörtlich genutzten verdichteten Substanz mit einer lockeren, aber weiterhin so begehrten Wohnbauweise sieht die Gemeinde die Notwendigkeit und Verpflichtung einer planungsrechtlichen Steuerung und Sicherung.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, einmal angepasste Ergänzungen und Erweiterungen des Bestands zu eröffnen, dieser verkehrsbelasteten Zone eine rückwärtige, durchgrünte Innenfläche zu sichern und andererseits in Abwägung solcher Freiraum- mit Nutzungsbelangen auch im östlichen Planbereich eine angemessene Restbebauung und Neunutzung zu ermöglichen.

#### IV. Gliederung und Nutzung

Nach der im einzelnen erfassten, vorhandenen und auch zu erhaltenden bzw. weiterzuentwickelnden Innerortsnutzung im westlichen Teilbereich längs der Hermann-Burte-Straße, ergänzt im Süden und Norden längs des Straßenraumes, ist dieses Gebiet als " Mischgebiet " gemäß § 6 Baunutzungsverordnung aufzunehmen.

Der Besatz mit kleineren gewerblichen Anlagen, teilweise nach Umbau in ehemals landwirtschaftlicher Bausubstanz, dann mit örtlichen Handels- und Dienstleistungsbetrieben, verbunden mit Wohnen verlangt angemessene Erweiterungsmöglichkeiten, vorrangig erdgeschossig in den Rückraum, unter Beibehalt der Straßenzuordnungen und -Fronten.

Von der, nach Abzug äußerer Verkehrsflächen verbleibenden Netto-Gesamtbaupläche von rd. 2,85 ha umfasst das " Mischgebiet " dann rd. 1,62 ha.

Das übrige, östliche Teilgebiet mit noch rd. 1,23 ha ist, ebenfalls in Würdigung des Bestands wie dortiger Anschlußbereiche als " Allgemeines Wohngebiet " nach § 4 BauNVO festzusetzen. Bei wiederum bereits Maßstäbe setzender vorhandener reiner Wohnbebauung lassen sich dort gen Norden zwei größere Lückenbereiche füllen, während unter etwas größerer Ausdehnung der Innenfläche sich im Süden eine neue, eingestellte Bebauung durch 3 Einzelwohngebäude anbietet.

Mit einem im Süden als Ersatznutzung eingeplanten, nach mehreren städtebaulichen Varianten mit Mehrfachnutzung nun verbliebenem realen Wohnbauvorhaben können insgesamt im Plangebiet 22 Wohnungen im Geschosßbau und etwa 20 weitere Wohnungen, also nach und nach Möglichkeiten für etwa 110 Einwohner, gefunden werden.

#### V. Besondere Bedingungen und Auswirkungen

Bei dem besonderen Planziel für den alten Innenbereich im Westen sind dort spezielle Gestaltungsrichtlinien zu beachten, dies zum Erhalt de Dorfbildes. Diese werden in verstärktem Maße auch bei der angestrebten Aufnahme in das Dorfbild-

wicklungs- und -Förderprogramm weiterzuentwickeln und zu befolgen sein, wozu dann auch im Detail die einvernehmliche Regelung und Gestaltung der Vorflächen zur Straße gehören muß.

Die dortige Verkehrsbelastung und ansonsten beschränkte Verkehrsfläche machen auch in Zukunft über generelle gesetzliche Regelungen hinaus die Anlage von privaten Stauräumen ausreichender Tiefe, für Kurzparker ect., vor den Garagen notwendig. Die Parkierungsfrage bei dem massierten Wohnbau im Südbereich muß über zwingend vorgeschriebene unterirdische Stellflächen gelöst werden.

Im übrigen müssen aus dem Nutzungskatalog der Mischgebiete hier Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden, im Wohngebiet zur besonderen Bestandswahrung auch die zusätzlichen Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Baunutzungsverordnung.

Besondere Bestimmungen zum Pflanzenerhalt wie zur angepassten Neupflanzung sollen den ländlichen Charakter und die jeweilige Einbindung neuer Anlagen sicherstellen. Der Gestaltungsplan gibt zusätzliche Anregungen hierzu und zeigt, wie sich gesamthaft die Einpassung auswirken wird.

Wesentliche zusätzliche Verkehrsbelastungen sind durch die Verfüllung und Weiterentwicklung des Gebiets, auch für die Umgebung und die bereits verkehrsberuhigt ausgewiesene Adolf-Strübe-Straße nicht zu erwarten bzw. durch entsprechende Verteilung gemäßigt.


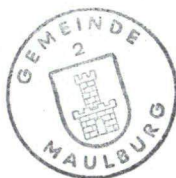
Zusätzliche Kosten entstehen an den gesamthaft bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen nicht. Eine Boden-Neuordnung wird, neben vorbereiteten, vereinbarten Grenzkorrekturen bzw. Grundstücks austauschen, nicht erforderlich sein.

Maulburg - Rheinfelden, den 11.09.89

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:

Der Planer:



**PETER BEHRLE**  
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT  
7880 RHEINFELDEN  
FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 82 81