

## B E G R Ü N D U N G

zum Grünordnungsplan "ÄCKERLEMATT-SCHLAGETERMATT C"

der Gemeinde MAULBURG

für das Gewinn: Äckerlematt (teilweise)

### I. VORHANDENE SITUATION

Das Bearbeitungsgebiet weist durch seine momentane Nutzung vor allem als Erddepot und stellenweise Grabenland kaum erhaltenswerte Strukturen auf.

Wichtige Elemente sind die beiden Arme des Gewerbekanals. Der südwestliche Kanalarm, der ins Bebauungskonzept integriert wurde, bildet städtebaulich und freiraumplanerisch interessante Situationen (Knick, anschließende Bebauung), ist jedoch in schlechtem Zustand. Abgesehen vom nördlichen Bereich sind die Ufer sehr steil und es gibt kaum erhaltenswerten Baumbestand. Er bietet aber Potential für eine ökologische (nördlicher Bereich) und freiraumplanerische (südlicher Bereich) Aufwertung.

Im Gebiet befinden sich nur einige wenige erhaltenswerte Einzelbäume am Kanal, außerdem an Wald- und Hauptstraße.

### II. GEWERBEKANAL

Der Gewerbekanal wird zum prägenden Freiraumelement des Gebietes entwickelt. Seine Gestaltung soll einerseits dem historischen und auch aktuellen (Energiegewinnung) "Kanal" gerecht werden, andererseits eine Einheit mit der geplanten Bebauung ergeben und einen Übergang zum weiteren naturnahen Verlauf bilden.

Er wird deshalb im unteren Bereich nach Austritt aus dem vorhandenen Gebäude durch eine Stützmauer gefaßt. Sie wird begleitet von dem anschließenden öffentlichen Fußweg, der mit Säulenhäusern, Bänken etc. als attraktive Promenade gestaltet ist.

Am gegenüberliegenden Ufer entwickelt sich allmählich eine Böschung und bildet den Übergang zum nördlichen Bereich, wo der Kanal naturnah gestaltet werden soll. Hier bieten anschließende Grünflächen und flachere Ufer die Möglichkeit für eine ökologische Aufwertung des Bestandes (Ufergestaltung, Gehölzsaum).

Die weitere Ausgestaltung des Kanals bedarf einer sorgfältigen, mit den wasserbaulichen Belangen abgestimmten Detailplanung innerhalb des vom Grünordnungsplan gesteckten Rahmens.

### III. GLIEDERUNG UND GESTALTUNG

Im Grünordnungsplan wird eine klare Gliederung von Gewerbe- und Wohngebiet angestrebt, um Beeinträchtigungen zu verringern und eine gute Ablesbarkeit der Nutzungen zu erreichen. Das Wohngebiet ist durch seine Lage am Kanal geprägt, seine Freiflächen sollen deshalb möglichst offen und zum Wasser hin orientiert gestaltet werden. Der Grünordnungsplan läßt hier Gestaltungsspielraum, charakteristische Außenanlagen zwischen den jeweiligen Häuserzeilen sollten angestrebt werden.

Groß- und kleinkronige Bäume markieren und gliedern die Freiräume und Gebäude.

Das Gewerbegebiet ist durch eine Baumreihe sowie Garagen von der Wohnbebauung getrennt. Zur Eingrünung nach Norden sowie zum Kanal hin sind intensiv gehölzbewachsene Grünflächen vorgesehen. Entlang der nördlichen Erschließungsstraße wird eine Baumreihe fortgeführt, die sich entlang des gesamten Bereiches Äckerlematt-Schlagetermatt erstreckt.

### IV. ERSCHLIESSUNG

Das Wohngebiet ist durch ein differenziertes Fußwegesystem gegliedert, das Rückgrat bildet der Weg entlang des Kanals, der die Verbindung zur Unterführung der B 317 herstellt. Daran angehängt sind Wegeverbindungen zur Hauptstraße und zum geplanten Kindergarten.

### V. KINDERSPIEL

Angelehnt an das KFZ-freie, interne Wegesystem befinden sich die Kleinkinderspielplätze, die nach LBO auf privater Fläche errichtet werden müssen. Sie sind so angeordnet, daß sich ein "Spielweg" entwickelt und damit dem Ziel der Bespielbarkeit des gesamten Wohnumfeldes nahekommt.

### VI. NATURHAUSHALT UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DER § 8 a - c DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES

Im Mai 1993 wurde das Bundesnaturschutzgesetz durch die § 8 a - 8 c ergänzt. Die neue Gesetzeslage verpflichtet zur Anwendung der Eingriffsregelung, wenn "aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten" sind (§ 8 a BNatSchG). Es

müssen in diesem Fall Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe bzw. zu deren Ausgleich oder Ersatz getroffen werden. Dabei gilt die Abwägungsbestimmung des § 1 BauGB.

Auch der vorliegende Bebauungsplan "ÄCKERLEMATT-SCHLAGETERMATT C" stellt zweifellos im Sinne des Gesetzes einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der jedoch ausgleichbar ist. Folgende Eingriffe finden statt:

- Flächenversiegelung durch Neubau von Gebäuden und Erschließungsstraßen, verbunden mit geringerer Grundwasserneubildung durch erhöhten Oberflächenabfluß und kleinklimatischen Auswirkungen
- Bodenabtrag für Neubebauung
- Verlust des nördlichen Armes des Gewerbekanales sowie einiger Grabelandflächen
- Verlust einiger weniger Einzelbäume.

Wie bereits unter Ziff. I "Vorhandene Situation" dargestellt, weist das Planungsgebiet kaum erhaltenswerte Landschaftsstrukturen auf. Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist folgendes vorgesehen:

- ökologische Aufwertung der bisher von einer Gärtnerei genutzten Flächen (intensive Monokulturen in Töpfen, Gewächshäuser) entlang der B 317 durch naturnahe Wiesennutzung und Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Wegfall der großflächigen, völlig vegetationslosen Erddeponie
- starke Durchgrünung des Planungsgebietes mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern
- ökologische Aufwertung des verbleibenden Gewerbekanales, vor allem in seinem nördlichen Teilabschnitt durch naturnahe Ufermodellierung und standortgerechte Bepflanzung
- optimaler Anschluß des Baugebietes mittels kurzer und attraktiver Wege für Fußgänger und Radfahrer an den Ortskern, an öffentliche Einrichtungen (z.B. Kindergarten) und an das Naherholungsgebiet nördlich der B 317
- Dachbegrünung auf Flachdächern im Gewerbegebiet mit günstigen Auswirkungen auf Wasserrückhaltung, Kleinklima und Landschaftsbild
- intensive Dachbegrünung aller Tiefgaragen
- weitgehende Wiesennutzung aller öffentlichen Grünflächen, soweit nichts anderes festgesetzt ist.

- Empfehlung: das Regenwasser aller Dachflächen soll in Zisternen zur Wiederverwendung als Brauchwasser gesammelt oder über Versickerungsflächen dem Grundwasser wieder zugeführt werden.

Freiburg, den 07.12.1992

Maulburg, den 21.02.1994

mit Änderung vom 21.12.1993/  
21.02.1994

- Entwurf+Planfertigung

**Dipl.-Ing. Bernd Meier**

Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Windausstraße 4 · Tel. 0761/891001

79110 Freiburg/Breisgau

i.A. *Schlageter*

*Schlageter*  
Der Bürgermeister



# GEMEINDE MAULBURG

## BEBAUUNGSPLAN

### 'ÄCKERLEMATT - SCHLAGETERMATT C'

M. 1:500



#### LEGENDE (S. ENTSPRECHENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)

-  OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
-  PRIVATE GRÜNFLÄCHE
-  BAUM GEPLANT (s = SÄULENBAUM)
-  BAUM VORHANDEN
-  STRÄUCHER GEPLANT
-  STRÄUCHER VORHANDEN
-  HECKE GEPLANT
-  GEWERBEKANAL MIT STÜTZMAUER UND ÖFFENTLICHEM FUSSWEG
-  GEWERBEKANAL MIT NATURNAH GESTALTETEN BÖSCHUNGEN, ANPFLANZEN EINES GEWASSERBEGLEITENDEN GEHÖLZSTREIFENS
-  FUSSWEG (PRIVAT)
-  PRIVATER KLEINKINDERSPIELPLATZ
-  ANLAGE VON TERRASSEN
-  GRÜNSTREIFEN, MIT PFLANZVORSCHRIFT FÜR BÄUME UND STRÄUCHER AUF CA. 50% DER FLÄCHE
-  GRÜNSTREIFEN, ANLAGE VON UNVERSIEGELTEN PARKPLÄTZEN ZULÄSSIG
-  GESTALTUNG DER ERSCHLIESSUNG ALS WOHNSTRASSE MIT PFLASTERBELAG IM MISCHPROFIL
-  STELLPLÄTZE
-  GARAGEN
-  BAULINIE
-  BAUGRENZE
-  BEBAUUNGSPLANGRENZE



DIPL.-ING. BERND MEIER    FREIER LANDSCHAFTS- UND GARTENARCHITEKT BOLA  
 WINDLÄUSSTR. 4, 7800 FREIBURG TEL. 0761/89 10 01 FAX 0761/80 68 32

GOP ÄCKERLEMATT - SCHLAGETERMATT C  
 GEMEINDE MAULBURG    G-92-004/3

GRÜNORDNUNGSPLAN    1:500

07.12.92    LU/HE    25.12.93    80 x 67