

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "ÄCKERLEMATT-SCHLAGETERMATT C" der Gemeinde MAULBURG

für das Gewann: Äckerlematt (teilweise)

I. ALLGEMEIN

Der Gemeinderat der Gemeinde Maulburg hat am 14.11.1988 beschlossen, den Bebauungsplan "ÄCKERLEMATT-SCHLAGETERMATT" aufzustellen. Nach Durchführung der Bürgerbeteiligung 1989 wurde der Plan in 3 Abschnitte gegliedert: der östliche Teil "A" wurde wegen dringender Bauabsichten der Firma Endress + Hauser vorgezogen. Der als Gewerbegebiet ausgewiesene Bereich wurde am 21.02.1991 rechtskräftig.

Im mittleren Teil "B" soll eine Erweiterungsfläche für das Möbelhaus Schweigert als "Sondergebiet" festgesetzt werden. Dieser Bereich kann erst mit dem noch einzuleitenden Raumordnungsverfahren planungsrechtlich gesichert werden.

Im vorliegenden Teil "C" ist eine verdichtete Wohnbebauung im Geschößwohnungsbau zur Deckung des akuten Wohnungsbedarfs geplant. Als Puffer zur B 317 ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Gemeinde hat die Grundstücke im Planungsgebiet fast vollständig erworben.

II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die unbebauten Grundstücke im Planungsgebiet bis zum nördlichen Gewerbekanal als Wohnbaufläche (Grundstück, auf dem ein "Laborantenhaus" abgebrochen wurde) bzw. geplante Wohnbaufläche dargestellt, die nördlich anschließende Fläche entsprechend der Nutzung durch einen Gärtnereibetrieb als Grünfläche. Der bebaute Bereich an der Hauptstraße und Waldstraße sind als gemischte Baufläche dargestellt.

Nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Grünfläche in das östlich angrenzende Gewerbegebiet integriert zur Abschirmung der geplanten Wohnbebauung.

Die im Flächennutzungsplan noch dargestellten geplanten Straßen wurden im Rahmen der Erarbeitung der Gesamtverkehrsplanung für die Gemeinde Maulburg aufgegeben. Dafür ist in den Bebauungsplänen "Äckerlematt-Schlagetermatt" eine neue Straße parallel zur B 317

ausgehend von der Hauptstraße westlich der "Königsberger Siedlung" bis zur Waldstraße ausgewiesen zur Erschließung des Gewerbegebietes.

Der Bebauungsplan ist weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die erforderlichen Korrekturen werden mit der nächsten Fortschreibung durchgeführt.

III. LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet umfaßt die Fläche östlich der Waldstraße bis zur neuen Erschließungsstraße westlich der Firma Schweigert. Im Norden wird es von der B 317, im Süden von der Hauptstraße begrenzt.

Die Fläche beträgt insgesamt ca. 3,45 ha.

Das Gelände ist eben.

IV. ERSCHLIESSUNG

IV.1 STRASSEN

Das Wohngebiet wird über eine neu geplante Straße von der Hauptstraße von Osten erschlossen, die an der Nordgrenze des Planungsgebietes in die neue parallel zur B 317 geführte Straße mündet. Die querstehenden Gebäude sind über Fußwege erschlossen. Die Waldstraße wird nicht in Anspruch genommen.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird über die parallel zur B 317 geführte Straße erschlossen. Sie endet in der Waldstraße. Durch verkehrslenkende Maßnahmen soll gewährleistet werden, daß der Schwerlastverkehr nicht über die Waldstraße fährt.

IV.2 PARKIERUNG

Die notwendigen Stellplätze (1,5 Stellplätze pro Wohneinheit) für die Mehrfamilienhäuser sollen in Tiefgaragen und entlang der Straße vor den nord-süd-gerichteten Häusern untergebracht werden. Für das lange Gebäude im Norden ist eine Garagenzeile festgesetzt.

Da für die bestehende Bebauung im Planungsgebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht ausreichend Stellplätze vorhanden sind, wird im östlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes ein größerer Garagenhof vorgesehen.

IV.3 FUSS- UND RADWEGE

Entlang dem Gewerbekanal, der das Neubaugebiet auf der Süd- und Westseite begrenzt, wird ein 2,5 m bzw. 3,5 m - 4,0 m breiter Geh- und Radweg geführt. Im Bereich

des Knicks ist je eine Fußgänger Verbindung zur Waldstraße und zur Hauptstraße als Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Ein weiterer Fußweg ist nach dem nördlichsten Gebäude zur Waldstraße ausgewiesen als kurze fußläufige Anbindung zum z.Zt. in der Stegmatt entstehenden Kindergarten.

IV.4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 ENTWÄSSERUNG

Im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes "Äckerle-matt-Schlagetermatt" wurde ein Wasserrechtsverfahren für die Vorflutkanäle durchgeführt (genehmigt am 26.06.1991). In diesem Verfahren ist das Planungsgebiet flächenmäßig erfaßt. Die hier zu verlegenden Kanäle stellen eine Netzergänzung zum o.g. Verfahren dar.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

4.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist durch die Tiefbrunnen und den Hochbehälter sichergestellt. Es kann an den neu ausgebauten Hauptversorgungsring in der Hauptstraße angeschlossen werden.

4.3 STROMVERSORGUNG

Im Norden des Planungsgebietes verläuft die 20 kV-Freileitung Maulburg-Schopfheim, die im Zuge der Erschließung des Gesamtgebietes parallel zur B 317 bzw. der neuen Hapterschließungsstraße verlegt wurde. Die Freileitung und ihre 15,0 m breiten Schutzstreifen können bis zu einer max. Höhe von 15,0 m unterpflanzt bzw. unterbaut werden.

Zur Versorgung des Gebietes ist der Bau einer neuen Trafostation geplant.

4.4 LEITUNGSRECHTE

Soweit Leitungen über Privatgrundstücke führen, sind Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger im Plan festgesetzt.

4.5 GEWÄSSER

Im Planungsgebiet sind z.Zt. 2 Gewerbekanäle vorhanden, von denen der nördliche aufgelassen werden soll. Soweit das Kanalufer nicht mit einer Mauer bzw. den bestehenden Gebäuden begrenzt wird, wird die Uferböschung naturnah gestaltet. Die geplante Bebauung hält einen Abstand von der Oberkante der Uferböschung von mind. 4,0 m ein.

Für sämtliche Umgestaltungsmaßnahmen am Gewerbekanal sind rechtzeitig Wasserrechtsanträge vorzulegen.

4.6 GRUNDWASSERANREICHERUNG UND -ABLEITUNG ABFALLWIRTSCHAFT

Die Hinweise und Vorschriften der Wasserwirtschaft bezüglich der Grundwasseranreicherung und -ableitung sowie der Abfallwirtschaft sind zu beachten.

4.7 ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Der Entwurf der Erschließungsstraßen wurde vom Ing.-Büro Stricker, Bad Säckingen, die Ver- und Entsorgungsplanung von der Planungsgruppe Süd-West, Abt. Tiefbau, erarbeitet.

V. GEPLANTE BEBAUUNG UND NUTZUNG

Geplant sind in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) 6 Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen, wobei 50 % der Wohnungen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden sollen, um so den dringenden Bedarf an preiswerten Mietwohnungen sicherzustellen.

Die Bebauung bildet den räumlichen Abschluß nach Osten und Norden und öffnet sich nach Süden und Westen zum Gewerbekanal. Der geplante Fußweg entlang dem Kanal verbindet die neue Bebauung mit dem Dorfkern an der Hauptstraße.

In der Neubebauung sind ca. 90 Wohneinheiten realisierbar. Die Grundrißgestaltung der Wohnungen soll so erfolgen, daß die möglichen Emissionen aus dem angrenzenden Sondergebiet (Möbel) und von der B 317 minimiert werden. Dazu soll auch die als Puffer zur B 317 geplante Bebauung im Gewerbegebiet nördlich der Wohnbebauung einen Beitrag leisten. Damit von dem Gewerbegebiet keine zusätzlichen Emissionen ausgehen, sind hier nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

V.1 VORSCHRIFTEN UND FESTSETZUNGEN

Für den bebauten Bereich an der Hauptstraße und Waldstraße wird ein Mischgebiet entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan festgesetzt. Hier sind - wie im gesamten Planungsgebiet - Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen, um den zumindest in Ansätzen vorhandenen Einzelhandelsschwerpunkt zu stärken und wegen der geplanten verdichteten Wohnbebauung.

Ansonsten richten sich Bauvorhaben im Mischgebiet nach § 34 BauGB ("Einfacher Bebauungsplan").

Für das übrige Planungsgebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan ausgewiesen.

Durch die Vorschriften und Festsetzungen soll eine harmonische Gesamtgestaltung des Gebietes erreicht werden, insbesondere durch die Festsetzung von Gebäudeorientierungen, Dachformen, max. Gebäudehöhen und zu Werbeanlagen. Als wesentliches Gliederungselement ist die Grünordnung und Freiflächengestaltung des Gebietes vorgesehen.

Einzelhandelsbetriebe sind im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Dies soll insbesondere als Entwicklungsfläche für das örtliche Handwerk dienen. Einzelhandelsbetriebe sind wegen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens in dieser Randlage nicht zulässig, um keine zusätzliche Belastung für die vorhandene Wohnbebauung an der Waldstraße und die geplante Wohnbebauung auszulösen.

Offene Lagerflächen auf der Bundesstraße B 317 zugewandten Flächen im Gewerbegebiet sind unzulässig. Mit dieser Festsetzung und mit der Forderung, Container abzuschirmen, soll der Bedeutung eines neu zu gestaltenden Ortsrandbildes Rechnung getragen werden.

VI. REALISIERUNG UND BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Die Realisierung der Mehrfamilienhausbebauung soll vom Dorfkern ausgehend in drei Abschnitten von Süden nach Norden erfolgen.

Der vorliegende Bebauungsplan "Äckerlematt-Schlagetermatt C" soll Grundlage für die Umlegung, ferner für die Enteignung, Erschließung, Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Lörrach, den 07.12.1992

Maulburg, den 21.02.1994

mit Änderung gemäß Gemeinderats-
beschluß vom 29.03.1993/21.02.1994

Entwurf+Planfertigung

Der Bürgermeister

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST

BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIREKTOR: ING. H. R. GÜDEMANN · FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

[Handwritten signature]

