

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "MÜHLEMATT"

der Gemeinde MAULBURG

### I. ALLGEMEIN

Der Gemeinderat der Gemeinde Maulburg hat am 26.08.1991 beschlossen, für das Gebiet "Mühlematt" einen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig wurde der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen zur Sicherung der Planung.

Anlaß für die Planaufstellung gab eine Bauvoranfrage zur Erstellung eines Mehrfamilienhauses im Planungsgebiet. Die Planaufstellung ist erforderlich zur Sicherung der Erschließung des gesamten, bisher als Grünfläche und Gärten genutzten Bereiches. Die Planaufstellung ist insbesondere auch erforderlich zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

### II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt, obwohl ausschließlich Nutzungen vorhanden sind, die auch im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig wären. Dies war damit begründet, daß das Planungsgebiet von fast allen Seiten von gewerblichen Bauflächen (u.a. Hesterberg Gießerei im Süden und Maler- und Gerüstbaubetrieb im Westen) umgeben ist. Ein Teil der vorhandenen Gebäude im Planungsgebiet sind als Laborantenhäuser errichtet worden.

Die geplante Neubebauung soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Art der Nutzung ist deshalb im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen (zur Abstimmung mit der umgebenden Nutzung sh. auch Ziff. V.2 der Begründung).

Das Gebiet grenzt im Osten an ein Allgemeines Wohngebiet an. Die im Westen und Süden angrenzenden, gewerblich genutzten Grundstücke sind in das in Aufstellung befindliche Bebauungsplangebiet "Unterm Teich - Hirschwangen" einbezogen. In Abstimmung auf die schon vorhandene und im vorliegenden Planungsgebiet ergänzte Wohnbebauung wird im angrenzenden Gebiet eine abgestimmte Ausweisung der Art der Nutzung erfolgen.

Da das Gebiet im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist, im Bebauungsplan aber ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, wird gem. § 1 (2) BauGB-MaßnahmenG der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepaßt.

### III. PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet wird begrenzt im Süden, Südwesten und Osten durch die Alemannenstraße, im Norden durch die Bahnlinie Basel - Zell und im Nordosten durch den Gewerbekanal "Mühleteich". Das Gelände ist eben.

Es umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 2,01 ha  
davon sind:

- bereits bebaute Grundstücke  
bzw. Grundstücksteile ca. 0,91 ha
- neu zu bebauende Grundstücke  
bzw. Grundstücksteile ca. 0,90 ha
- Erschließungsstraßen ca. 0,13 ha
- Uferbegleitgrün und öffentlicher  
Kinderspielfplatz ca. 0,07 ha.

Bei den neu für eine Bebauung erschlossenen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen handelt es sich um einen Bereich mit Bäumen und Grünland. Insbesondere prägen einige Bäume am Mühleteich, die vielgestaltige Hecke entlang der Bahnlinie mit einzelnen eingestreuten Bäumen bzw. Baumgruppen und einzelne Bäume und große Haselnußsträucher den bisher unbebauten Teil des Planungsgebietes. Ein ökologisch vielfältiger Bereich hat sich insbesondere dort bilden können, wo Grundstücksteile ungenutzt liegen geblieben sind, insbesondere in den Randbereichen.

Für eine städtebaulich sinnvolle Nutzung des Gebietes ist der Verlust einer Reihe von Gehölzen unabdingbar, sh. hierzu auch Ziff. VI. - Eingriffssituation.

### IV. ERSCHLIESSUNG

#### IV.1 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist sichergestellt. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Zone III a für die TB-Anlagen der Gemeinde Steinen. Bei der Bebauung sind die Schutzbestimmungen zu beachten.

#### IV.2 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet ist vom genehmigten Kanalisationsplan erfaßt.

Mit Stellungnahme vom 20.07.1992 weist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz darauf hin, daß bis zur Bezugsfertigkeit der geplanten Gebäude die geordnete Abwasserbeseitigung nach den allgemeinen Regeln der Technik zur mechanisch-biologischen Sammelkläranlage Steinen sicherzustellen ist.

Zur Bemessung der Regenwasserkanäle (Trennsystem) ist bei der Ermittlung der Regenspende der inzwischen hierfür gültige Atlas "Starkniederschlagshöhen für die Bundesrepublik Deutschland" des Deutschen Wetterdienstes zugrunde zu legen. Die weiterführenden Re-

genwasserkanäle sind deshalb in Eigenverantwortung auf den vorhandenen Abfluß dieser erhöhten Wassermenge zu überprüfen.

Wegen der Lage in der weiteren Wasserschutzzone III a, sind erhöhte Anforderungen an die Abwasserkanäle zu stellen. Der Umfang dieser Anforderungen ist mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Der Schmutzwasserleitung dürfen keinerlei Fremd- bzw. Regenwässer zugeleitet werden.

#### **IV.3 Grundwasser**

Bezüglich eventueller Grundwasseranreicherung durch Versickerung und Grundwasserableitung durch Drainagen ist zu berücksichtigen, daß die Erschließung so durchgeführt wird, daß die bestehende Grundwassersituation nicht verändert wird:

- Drainagen werden für die geplanten Gebäude nicht gestattet, außer notwendige Baudrainagen. Diese sind nach Abschluß der Bauarbeiten abschnittsweise zu verschließen.  
In den mit Kies verfüllten Gräben der Ver- und Entsorgungsleitungen sind dichte Lehmriegel derart einzubauen, daß kein Grundwasserentzug erfolgen kann.
- Oberflächenwässer von nicht oder wenig verschmutzten Flächen wie Dächern, Terrassen, Höfen oder Parkplätzen (keine LKW-Parkplätze) sind, soweit möglich, breitflächig über belebte Bodenschichten zu versickern. Für Extremfälle sollte ein Notüberlauf vorgesehen werden.

#### **IV.4 Abfallwirtschaft**

Die Grundsätze der Abfallwirtschaft sind zur Reduzierung der Aushubabfahren generell zu berücksichtigen. Sie sind den Bebauungsvorschriften als Hinweis angefügt.

#### **IV.5 Gewässer**

Das Planungsgebiet tangiert den Gewerbekanal "Mühle-  
teich". Im Bebauungsplan (Bl. 2) ist ein Gewässer-  
schutzstreifen von 5,0 m auf dem im Planungsgebiet be-  
findlichen Ufer festgesetzt. Er ist von baulichen An-  
lagen, auch Einfriedigungen, freizuhalten.

#### **IV.6 Straßen und Stellplätze**

Die Erschließung der Bebauung im Norden des Planungs-  
gebietes erfolgt durch eine Stichstraße mit einer  
Breite von 5,5 m parallel zur Bahnlinie von der  
Alemannenstraße aus über das Grundstück Flst.Nr. 1287  
im Osten. Die Straße soll als gemischte Verkehrsfläche  
gestaltet werden, die in einem Wendehammer endet.

Die privaten Stellplätze sind zum großen Teil in der  
Fläche zwischen dem Grundstück der Bahn und der Straße  
vorgesehen. Garagen oder Carports und offene Stell-

plätze wechseln sich ab; die Reihung wird gegliedert durch Laubbäume. Gemäß Stellungnahme der Bundesbahndirektion Karlsruhe vom 02.07.1992 sind entlang der Bahn kleinkronige Bäume vorzusehen, deren Pflanzung in einem Mindestabstand von 10,0 m von der Gleisachse erfolgen muß.

Zur Erschließung der im Gebietsinnern liegenden Grundstücke ist eine weitere kurze Stichstraße von Süden geplant.

Im Bebauungsplan sind die Stellplätze und Garagen/Carports nur für die neu geplante Bebauung an der nördlichen Stichstraße und auf dem südlichen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 1285 zwingend festgesetzt, um hier eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen und im südlichen Kurvenbereich der Alemannenstraße keine zusätzlichen Gefahrenpunkte zu schaffen (hier ist keine direkte Zufahrt zu Stellplätzen von der Alemannenstraße aus zugelassen).

## **V. BEBAUUNG UND NUTZUNG**

### **V.1 Bebauung**

Entlang der Alemannenstraße ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäusern und Reihenhäusern vorhanden. Ein Gebäude wird vorwiegend für nicht störendes Gewerbe genutzt. Die ehemals in 2. Reihe befindliche Gärtnerei wurde aufgegeben.

Als Ergänzung und in Abstimmung auf den Bestand ist eine maßvoll verdichtete Neubebauung geplant. Entlang der Stichstraße im Norden sind kleine Mehrfamilienhäuser mit max. 6 Wohneinheiten vorgesehen, am Wendehammer können alternativ Reihenhäuser, an der Einmündung der Stichstraße in die Alemannenstraße ein Doppelhaus mit je Hauseinheit max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Auf dem Grundstück in der Südkurve der Alemannenstraße ist ebenfalls ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten zulässig.

Auf den durch den südlichen Stichweg erschlossenen Grundstücken sowie am nordöstlichen Planungsgebietsrand sind zur Nachverdichtung kleine Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten ermöglicht.

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude bzw. Hauseinheit ist erforderlich um zu verhindern, daß die Problematik des ruhenden Verkehrs nicht befriedigend bewältigt werden kann. Außerdem soll die Verdichtung in dem durch die umgebende gewerbliche Nutzung vorbelasteten Gebiet in maßvollen Grenzen bleiben.

## V.2 Art der Nutzung

Das Gebiet wird insgesamt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Wegen der im Westen und Süden angrenzenden Gewerbebetriebe hat das Gewerbeaufsichtsamt in seiner Stellungnahme vom 15.07.1992 auf die Immissionssituation hingewiesen, die im Widerspruch zur Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes stehen könne.

Nach einzelnen, vorliegenden Meßergebnissen und der Art der vorhandenen Betriebe und Anlagen kann davon ausgegangen werden, daß hinsichtlich der Lärmsituation keine Konflikte entstehen. Es wurde jedoch vom Gewerbeaufsichtsamt eine Fahnenbegehung gefordert, insbesondere im Hinblick auf die Emissionen, die durch die Alu-Gießerei Hesterberg entstehen könnten.

Das Gutachten, erarbeitet durch die TÜV Energie und Umwelt GmbH vom Februar 1994, kommt zu folgendem Ergebnis:

"Aufgrund der Windrichtungsverteilung sind vor allem die Emissionen aus den Firmen Göring und Nowak in der Lage, Geruchseindrücke im geplanten Wohngebiet hervorzurufen. Derzeit gehen von diesen Betrieben nur geringe Emissionen aus. Sollte bei der Firma Göring eine Lackieranlage installiert werden, so sind diffuse Emissionen zu vermeiden und auf ausreichende Ableitbedingung zu achten.

Die Emissionen der anderen Betriebe dürften sich unseres Erachtens nur auf den südlichen Teil des Wohngebietes auswirken. Es sollte in Erwägung gezogen werden, diesen Bereich nicht zu bebauen, da durch die mögliche Betriebserweiterung der Gießerei Hesterberg, insbesondere bei verbesserter Konjunkturlage, vermehrte Emissionen möglich sind. Sollte es zu einer Betriebserweiterung kommen, so wäre es günstig, die anfallenden Emissionen möglichst weit im Süden des Firmengeländes abzuleiten und diffuse Emissionen zu vermeiden. Genauere Aussagen können erst im Zuge des Genehmigungsverfahrens gemacht werden."

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.04.1994 beschlossen, das Gebiet trotz der Vorbelastung als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Da bereits in nicht unerheblichem Umfang Wohnen im Planungsgebiet vorhanden ist, das unabhängig von den zusätzlich geplanten Wohngebäuden vor schädlichen Einwirkungen zu schützen ist, muß sich im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme auch die zukünftige Entwicklung der Gewerbebetriebe nach den bereits vorhandenen und der beabsichtigten Entwicklung im Planungsgebiet ausrichten. Der Gemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung am 21.02.1994 beschlossen, für das angrenzende Gebiet "Unterm Teich - Hirschswangen" einen Bebauungsplan aufzustellen, um hier eine sinnvolle Nutzungsabstimmung vorzunehmen.

### V.3      Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird im Planungsgebiet differenziert festgesetzt: im gesamten Gebiet wird die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse abgestimmt auf den Bestand mit II Vollgeschossen festgesetzt.

Für die mögliche Neubebauung wird die zulässige Größe der Grundfläche bestimmt, auf die in den im Zusammenhang bereits bebauten Grundstücken in der Alemannenstraße verzichtet wird, da hier ein entsprechender Regelungsbedarf nicht erkennbar ist.

## VI.      GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG EINGRIFFSSITUATION - § 8 a BNatSchG

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat der Gemeinderat beschlossen, mit der Überplanung des Gebietes Mühlematt innerhalb des Bestandes die gebotene Nachverdichtung vorzunehmen und den Außenbereich zu schonen, um den dringenden Wohnbedarf insbesondere im Bereich des Geschoßwohnungsbaus zu decken.

Durch die geplante Erschließung und Bebauung werden z.T. ökologisch vielfältige Bereiche mit Bäumen, Sträuchern und Grünland in Anspruch genommen. Durch die Tatsache, daß das Planungsgebiet vollständig von Bebauung umgeben und selbst relativ klein ist, sind nur geringe Kompensationsmöglichkeiten vorhanden. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll jedoch, soweit dies mit der städtebaulich erforderlichen Verdichtung vereinbar ist, die Eingriffe minimiert und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.

Aus diesem Grunde werden vorhandene Gehölze, soweit möglich, durch Pflanzbindung gesichert, die zulässige Versiegelung von nicht überbauten Teilen der Grundstücke begrenzt und eine Vielzahl von neu zu pflanzenden Bäumen und anderen Bepflanzungen festgesetzt. Zu verwenden sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten.

Durch Maßnahmen am Mühleteich soll über die Erhaltung der bestehenden Vegetation hinaus eine wesentliche Aufwertung durch ergänzende Bepflanzung erreicht werden.

## VII.     BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "Mühlematt" soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des be-

sonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Lörrach, den 11.04.1994

Maulburg, den 22.08.1994

mit Änderung gem. Gemeinderats-  
beschluß am 22.08.1994

Entwurf+Planfertigung

Der Bürgermeister

~~PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST~~

~~BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR  
DIPLOM-ING. H. R. GUDEMANN FREIER ARCHITEKT  
79539 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00~~