

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „BRÜHL“ der Gemeinde MAULBURG

I. ALLGEMEIN

Der Gemeinderat der Gemeinde Maulburg hat am 09.12.1985 beschlossen, den Bebauungsplan „BRÜHL“ aufzustellen. 1986 wurde mit mehreren Planvarianten eine erste Bürgerbeteiligung durchgeführt. Wegen verschiedener Probleme wurde die Planung danach zurückgestellt.

Im Jahr 1990 wurde die Planung wieder aufgegriffen, da mehrere Bauvorhaben akut wurden, die sich über das gesamte Planungsgebiet verteilten. Mit neuen Planvarianten wurde in der Zeit vom 02.07.1990 bis 13.07.1990 erneut eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Aufgrund der vielen Bedenken und Anregungen, die von betroffenen Grundstückseigentümern vorgetragen wurden, wurden im Oktober und November 1990 intensive Gespräche mit den Betroffenen geführt. Dabei stellte sich heraus, daß an der Planung insgesamt nur ein sehr bedingtes Interesse von Seiten der Betroffenen besteht.

Am 08.04.1991 beschloß der Gemeinderat nach ausführlicher Diskussion die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens, da nur so eine geordnete Bebauung und Erschließung sichergestellt werden kann.

Am 27.01.1992 beschloß der Gemeinderat die Erweiterung des Planungsgebietes und den Erlass einer Veränderungssperre.

1993 wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben (Büro Rink), um die durch die Tennisanlage verursachte Lärmeinwirkung auf die geplante Neubebauung festzustellen und in die Abwägung einbeziehen zu können.

1995 wurde die Veränderungssperre zum 2. Mal verlängert. Im Sommer 1995 erfolgte die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „BRÜHL“. Am 29.07.1996 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Aufgrund der bis zum Satzungsbeschluß nicht ausgeräumten Bedenken betroffener Bürger wurde nach Vorliegen einer neuen Planungsvariante der Satzungsbeschluß am 21.04.1997 wieder aufgehoben und eine erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Aufgrund der vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurde erneut ein Schallgutachten in Auftrag gegeben, das sämtliche vorhandene Sportanlagen im Einwirkungsbereich des Planungsgebietes berücksichtigt.

II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Innerhalb des Planungszeitraumes wurde der Flächennutzungsplan fortgeschrieben. Die im jetzt wirksamen FNP enthaltenen Darstellungen entsprechen im wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Er kann deshalb als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

III. PLANUNGSGEBIET

Die Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus dem beigelegten Übersichtsplan und dem Lageplan.

Im Süden und Osten entlang der Neuen Straße, der Hermann-Burte-Straße und Im Hof umfaßt es einen Teil des historischen Ortskernes - Bereich einfacher Bebauungsplan.

Im Norden und Westen wird es durch Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten, Schule) Sportanlagen sowie einen Parkplatz begrenzt.

Im Südwesten schließt der Bebauungsplan „Kirchhalde-Dorfmatte II“, in Kraft getreten am 12.12.1991 und im Südosten der Bebauungsplan „Innerdorf I“, in Kraft getreten am 26.07.1990, an.

Das Planungsgebiet hat insgesamt eine Größe von	6,95 ha
davon sind:	
1. bestehendes Dorfgebiet	1,61 ha
2. bestehendes Allgemeines Wohngebiet	1,00 ha
3. geplantes Allgemeines Wohngebiet	1,55 ha
4. Flächen für Sport- und Spielanlagen (Bestand: Tennisplätze, Hartplatz, Bolzplatz)	1,42 ha
5. öffentliche Grünflächen (ohne Fläche 7)	0,09 ha
6. private Grünflächen (ohne Fläche 7)	0,30 ha
7. Fläche zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft (incl. Wassergraben)	0,42 ha
8. Straßen	0,43 ha
9. Fußwege und Plätze	0,13 ha

Die Flächen für Spiel- und Sportanlagen wurden in den Plan einbezogen, um das Nebeneinander von Wohnen und Sportflächen mit den jeweiligen Zweckbestimmungen zu sichern.

Zur derzeitigen Nutzung der Flächen, auf denen eine Neubebauung beabsichtigt ist, sh. Begründung zum Grünordnungsplan.

Das Planungsgebiet liegt in ebenem Gelände.

IV. ERSCHLIESSUNG

IV.1 Straßen und Fußwege

Die geplante Neubebauung wird über zwei Stichstraßen erschlossen, die eine ausgehend von der Hölsteiner Straße, die andere von der Schulstraße. Sie enden in kleinen Wendehämmern, die mit einem befahrbaren, 3,5 m breiten Weg verbunden sind.

Zum Schutz des hier befindlichen Schul- und Kindergartenweges muß durch verkehrsregelnde Maßnahmen die Durchfahrtsmöglichkeit gesteuert werden.

Die Stichstraßen sind geplant mit einer Breite von 5,5 m ohne Gehwege. Die befestigte Fahrbahn sollte nicht breiter als 4,75 m ausgebaut werden. Die Gestaltung des Straßenquerschnittes bleibt der endgültigen Erschließungsplanung vorbehalten.

Im Bebauungsplan ist das vorhandene „Gäßlesystem“ weitgehend aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Ergänzend ist ein vom südwestlichen Stichweg zu den Sportanlagen ausgehender Fußweg geplant.

IV.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Durch Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz ist die Trink- und Brauchwasserversorgung gesichert.

IV.3 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Feldwuhres in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für die öffentlichen Tiefbrunnenanlagen Steinen-Höllstein und südlich des Feldwuhres in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die öffentlichen Grundwasserfassungen im Wiesental zwischen Lörrach und Hausen i.W.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes in den Wasserschutzzonen sind an die Dichtheit und Materialien von Abwasseranlagen erhöhte Anforderungen zu stellen.

IV.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt gemäß den Vorgaben des genehmigten Gesamtkanalisationsplanes im Trennsystem.

(Siehe Ziff. IV.3.)

V. GEPLANTE BEBAUUNG UND NUTZUNG

Der Bebauungsplan umfaßt zum einen im wesentlichen bebaute Bereiche entlang der Höllsteiner Straße, der Hermann-Burte-Straße, der Neuen Straße, der Schulstraße und Im Hof, zum anderen einen einer Bebauung zuzuführenden Bereich im Gebietsinnern.

Im fast vollständig bebauten Teil, in dem Wohngebäude dominieren, aber auch noch ein Nebenerwerbslandwirt, Gewerbebetriebe und ein Hof mit Pferdehaltung vorhanden sind, existieren nur noch vereinzelte z.Zt. als Gärten genutzte Grundstücke bzw. Grundstücksteile für eine Neubebauung. Es gibt jedoch noch einige Scheunen mit z.T. erheblichen Volumen, bei denen eine Umnutzung zu Wohnzwecken möglich und absehbar ist. Als Maßstab für die Neubebauung und Umnutzungen soll die vorhandene umgebende Bebauung dienen. In diesem Bereich sind deshalb in einem „einfachen Bebauungsplan“ gemäß § 30 (2) BauGB nur festgesetzt:

- die Art der Nutzung entsprechend dem tatsächlichen Bestand
- die maximal zulässige Höhe der Gebäude
- die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten.

Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Zur Sicherung der zusammenhängenden Gärten im Hinterbereich des Dorfgebietes, die eine besondere Qualität Maulburgs darstellen, dürfen dort weder Stellplätze noch Garagen errichtet werden.

Zur Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten:

Im Planungsgebiet entlang der Neuen Straße, der Hermann-Burte-Straße und Im Hof sowie in dem maßgeblichen, umgebenden Bestand wurden die vorhandenen Wohneinheiten ermittelt. In den 33 untersuchten Wohngebäuden dominieren solche mit 2 Wohneinheiten (ca. 42 %), insgesamt befinden sich in ca. 82 % der Gebäude nicht mehr als 3 Wohneinheiten. Es sind jeweils 2 Gebäude mit 4, 5 und 6 Wohnungen vorhanden.

Innerhalb des Planungsgebietes selbst befinden sich lediglich 1 Haus mit 5 Wohnungen sowie zwei Gebäude mit jeweils 6 Wohneinheiten.

Ein wesentliches Planungsziel ist der Erhalt der charakteristischen dörflichen Struktur mit ihrer Dichte und den angrenzenden, zusammenhängenden Gartenflächen. In den wenigen Baulücken und insbesondere den großen, z.T. untergenutzten Nebengebäuden ist eine innere Nachverdichtung absehbar und erwünscht. Sie soll sich jedoch im Rahmen der umgebenden Nutzung halten. Außerdem sollen unerwünschte

Probleme bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Grenzen gehalten werden. Aus diesen Gründen sind im Planungsgebiet im Bereich des einfachen Bebauungsplanes nicht mehr als max. 6 Wohneinheiten je Gebäude zugelassen.

Im Gebietsinnern ist eine aufgelockerte Neubebauung vorgesehen, die einen Übergang bildet zwischen der historischen Bebauung und den angrenzenden Sportflächen. Um eine gewisse Verdichtung trotzdem zu ermöglichen, sind alternativ Einzel- und Doppelhäuser zugelassen; um den aufgelockerten Charakter sicherzustellen, aber auch um Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen zu reduzieren, ist die Anzahl der Wohneinheiten für Einzelhäuser auf max. 3 und für Doppelhaushälften auf max. 2 beschränkt.

Die Gebäude dürfen nicht mehr als 2 Vollgeschosse aufweisen. Sofern das 2. Vollgeschosß nicht im Dachraum liegt, sondern die volle max. Traufhöhe ausgenutzt und der Dachraum zusätzlich zu Wohnzwecken genutzt wird, so dürfen in der den Sportanlagen gegenüberliegenden Dachfläche keine Fenster für Aufenthaltsräume vorgesehen werden, damit es aufgrund von Konflikten nicht zu einer Einschränkung des Spielbetriebes kommt.

An der Höllsteiner Straße sind beidseits der Stichstraße kleine Mehrfamilienhäuser geplant. Mit den für diese Gebäude getroffenen Festsetzungen soll eine gute Einfügung in die vorhandene umgebende Bebauung sichergestellt werden. Entsprechend ist auch die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 6 je Gebäude beschränkt.

Der Bereich der Neubebauung ist insgesamt qualifiziert entsprechend § 30 (1) BauGB festgesetzt. Die Art der Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Im angrenzenden als Dorfgebiet (MD) festgesetzten Bereich (Im Hof) befindet sich ein Nebenerwerbslandwirt. Die von dieser Nutzung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen sind im Allgemeinen Wohngebiet zu dulden. Die angrenzende geplante Bebauung wurde nicht in das Dorfgebiet einbezogen, da hier nur solche Nutzungen entstehen sollen, die typischerweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Im Dorfgebiet sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse und Tankstellen - diese auch im Allgemeinen Wohngebiet - ausgeschlossen.

Außerdem sind im gesamten Planungsgebiet (einfacher und qualifizierter Bebauungsplanteil) Vergnügungsstätten aller Art unzulässig zur Vermeidung von Störungen benachbarter Nutzungen. Dies ist insbesondere erforderlich wegen der unmittelbaren Nachbarschaft von Schule, Kirche und Kindergarten.

Innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanbereiches sind möglich:

• 15 Einzelhäuser	mit max. 3	Wohneinheiten (WE)	45 WE
• 3 Doppelhäuser	mit max. 2 x 2	Wohneinheiten (WE)	12 WE
• 2 Mehrfamilienhäuser	mit max. 6	Wohneinheiten (WE)	12 WE
			ca. 69 WE
69 WE x 2,5 Einwohner (EW) ca.			172 EW

Falls alle Gebäude als Doppelhäuser errichtet werden:

18 Doppelhäuser	mit max. 2 x 2	Wohneinheiten (WE)	72 WE
2 Mehrfamilienhäuser	mit max. 6	Wohneinheiten (WE)	12 WE
			84 WE
76 WE x 2,5 EW			ca. 210 EW

Lärmgutachten

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der bestehenden und geplanten Wohnbebauung zu den vorhandenen Sportanlagen wurde 1997 ein Lärmgutachten vom Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink erarbeitet, das zusammengefaßt zu folgendem Ergebnis kommt:

Die Berechnungen ergaben, daß zur Einhaltung des Immissionsrichtwerts 'tags, innerhalb der Ruhezeit' für 'allgemeine Wohngebiete' von 50 dB(A) vor allen Geschossen der bestehenden und geplanten Wohngebäude ein Schallschirm mit einer Schirmoberkante von $h = 6,5$ m und zur Einhaltung des Immissionsrichtwerts im Erdgeschoß ein Schallschirm mit einer Schirmoberkante von $h = 4,5$ m (bezogen auf das Niveau der Wohngrundstücke) mit einer Länge von jeweils $l = 300$ m erforderlich wäre. Ein Schallschirm mit der städtebaulich 'üblichen' Höhenabmessung von $h = 2,5$ m würde dagegen - bei gleicher Längenabmessung - lediglich zu einer Pegelminderung von 1,4 dB(A) führen. In der Begründung der Bundesregierung zur Sportanlagenlärmschutzverordnung wird ausgeführt, daß der Betreiber einer Sportanlage Maßnahmen zu ergreifen hat, welche schädliche Umwelteinwirkungen so niedrig halten, '...wie dies mit verhältnismäßigen Mitteln möglich ist'. Ein Schallschirm mit einer Ansichtsfläche von ca. 750 qm (Herstellungskosten 375 000,- DM) mit derart geringer Wirksamkeit wie im vorliegenden Fall, erfüllt nach Ansicht der Gutachter diese Bedingung nicht; eine Festsetzung dieses Schallschirms im Bebauungsplan wird daher nicht empfohlen.

Gemäß den Ausführungen in § 3 der 18. BImSchV wird allerdings empfohlen, den aus Maschendraht bestehenden Ballfangzaun am Fußballplatz und an der Tennisanlage 'lärmmindernd' (z.B. durch eine entsprechende Verkleidung) auszuführen.

Die Überprüfung, ob die Nutzungszeiten einzelner Sporteinrichtungen eingeschränkt werden müssen, ergab, daß dies nicht erforderlich ist, sofern während der Nachtzeit (nach 22 Uhr) lediglich die Gartenwirtschaft sowie die Parkfläche frequentiert werden; bei Nutzung der Sportplätze könnte dies eventuell zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte 'nachts' führen.

VI. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Zwischen der Neubebauung und den Sportanlagen ist eine grüne Zäsur geplant. Sie entwickelt sich entlang eines Grabens, der nur noch für die Oberflächenentwässerung benötigt wird und keinen natürlichen Zufluß hat. Einseitig ist je nach Möglichkeit ein 10,0 m breiter Uferschutzstreifen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf der anderen Grabenseite richtet sich die Breite des Uferschutzstreifens nach den tatsächlichen Gegebenheiten.

Über den Schutzstreifen hinausgehend ist südlich anschließend eine private Grünfläche ausgewiesen, die in der Ausdehnung der Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht.

Zur Gestaltung der Grünflächen und den für sie getroffenen Festsetzungen siehe auch Begründung zum Grünordnungsplan.

VII. SPIEL- UND SPORTANLAGEN

Die in den Bebauungsplan einbezogenen Spiel- und Sportanlagen - Bolzplatz, Bouleplatz, Sportplatz, Tennisanlagen - sind alle bereits vorhanden und sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Mit der Einbeziehung dieser Flächen soll darüber hinaus das Erfordernis der gegenseitigen Rücksichtnahme betont werden.

VIII. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan „BRÜHL“ soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Lörrach, den 17.07.1995 / 21.04.1997 / 16.03.1998

Maulburg, den 16.03.1998

Entwurf + Planfertigung

Der Bürgermeister

~~PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST~~
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPLOM-ING. H.R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300

