

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Starennest und Riegel-
matt" für die Gewanne Starennest, Riegel-
matt und Am Blostweg (teilweise)

der Gemeinde M a u l b u r g

I. Allgemeines

Die Gemeinde Maulburg hat seit Kriegsende einen starken wirtschaftlichen Aufschwung genommen. In dieser Zeit haben sich mehrere gewerbliche Betriebe auf dem Gemeindegebiet neu angesiedelt. Weitere Anträge dieser Art liegen zur Zeit bei der Gemeinde vor, darunter solche, für die bereits Bauanträge im Gange sind. Die Gemeinde hatte deshalb ein natürliches Interesse daran, ein entsprechendes Baugebiet für gewerbliche und industrielle Anlagen auszuweisen. Als hierfür geeignetes Gebiet bot sich das Gelände am östlichen Ortsausgang an, zumal hier ein günstiger Anschluß an die vorhandenen und geplanten Verkehrsstraßen möglich ist, und die Gemeinde über größeren Grundbesitz verfügt, und außerdem ein industrieller Betrieb (Fa. Grapha) sich dort erst kürzlich mit einem großen Hallenbau (I. Bauabschnitt) niedergelassen hat (vergl. Bl. 1 und Bl. 2 der angeschlossenen Pläne). Im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet bereits schon als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Das Planungsgebiet liegt in der Talebene und hat leichtes Gefälle von Ost nach West. Es ist begrenzt im Osten von der Gemarkungsgrenze Wiechs, im Süden von der Bahnlinie Basel-Zell, im Norden von der Landesstr. 144 und von der geplanten Trasse der Bundesstr. 317; im Westen grenzt es an die vorhandene Bebauung und an die Landesstr. 144 an. Das überplante Gebiet hat eine Größe von rd. 17 ha, wovon ca. 4 ha bereits bebaut oder als Erweiterungsgelände schon vergeben sind. Mitten durch das Planungsgebiet verläuft von Südost nach Nordwest bzw. nach Nord der vor wenigen Jahren hergestellte Hochwasserentlastungskanal des Schlierbaches, der hinsichtlich der Grundwasserhaltung im Ortsgebiet eine wichtige Funktion ausübt und daher als offener Wasserlauf erhalten bleiben muß, zugleich aber auch als Vorflut für die Oberflächenentwässerung aus dem neuen Baugebiet dienen kann.

Zur Erschließung des neuen Baugebietes dienen die im Straßen- und Baulinienplan (Bl. 2) eingezeichneten Straßenzüge. Zum besseren Verständnis wurde nachrichtlich - d.h. ohne Feststellungswirkung - der geplante Verlauf auch der klassifizierten Verkehrsstraßen (L. 144 und B 317) nach den Plänen des Straßenbauamtes in Bl. 2 eingetragen.

Als Haupterschließungsstraße ist der geplante, etwa in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straßenzug B12 - C - E2 - J3 vorgesehen, welcher bei B12 den Anschluß des Gewerbe- bzw. des Industriegebietes an die L 144 und über diese auch an die B 317 bei A3 und A5 vermittelt (s. Bl. 2).

Dieser Straßenzug stellt zugleich die Verbindung her zur Feldbergstraße (J - J1 - J2 - J3 - J4), und überbrückt zwischen C und E2 den Hochwasserentlastungskanal; er steigt nördlich von C zu der später ebenfalls zur Überführung über die B 317 (bei A4) bereits ansteigenden L 144 an (Höhe über Gelände bei B12 = 2,68 m). Bei C und E2 zweigen Erschließungsstraßen nach Osten bzw. nach Westen ab. Durch das Versetzen der Abzweigungspunkte C und E2 um rd. 50 m konnte erreicht werden, daß nur eine Straßenbrücke über den Hochwasserkanal erforderlich wird. Die Stichstraße C - C1 erhält bei C1 einen Wendehammer, von dem aus die geplanten östlichen Bauparzellen direkte Zufahrt erhalten. Der Straßenzug E2 - E1 - E ist in seiner Linienführung bedingt durch die an beiden Seiten zwischen E und E4 bereits erstellten gewerblichen Bauten (s.Bl.2). Die entlang der Bahnlinie verlaufende Feldbergstraße (J - J4) ist bereits befahrbar ausgebaut bis zur Grundstückseinfahrt der Fa. Grapha bei J4. Die Verbindungsstraße J2 - F1 - E - D vermittelt die Zufahrt zu den gewerblichen Grundstücken westlich des Hochwasserkanals und bildet zugleich die Trennung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet.

Alle Straßen erhalten Fahrbahnbreiten von 6,0 m, die Haupteerschließungsstraße eine solche von 6,50 m. Außerdem sind Gehwege - meist beiderseitig - von je 1,50 m Breite vorgesehen.

Der geplante Höhenverlauf der einzelnen Straßen ergibt sich aus den Straßenlängsschnitten, die in Blatt 3 bis 5 dargestellt sind. Zwischen der Straßenteilstrecke C und B12 und dem Hochwasserkanal verbleibt ein ca. 12 bis 13 m breiter Geländestreifen, der für Bauzwecke nicht nutzbar ist; er wurde für Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen und soll solchen benachbarten Betrieben verfügbar gemacht werden, die auf dem Betriebsgrundstück selbst nicht in ausreichendem Maße Stellplätze anlegen können. Die Zu- und Abfahrt kann von der noch böschungsfreien Straße der Straßenstrecke C - B12 erfolgen.

Die Entwässerung des Gebietes muß im Trennsystem erfolgen. Der Schmutzwassersammler im Zuge der Feldbergstraße ist auf deren gesamten Länge bereits verlegt und das Grundstück der Fa. Grapha wurde daran angeschlossen. Die Regenabläufe können entweder direkt oder über Straßenkanäle dem Hochwasserkanal zugeleitet werden.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das gesamte Planungsgebiet ist in 3 Teilgebiete mit unterschiedlicher Nutzungsart untergliedert (vergl. Straßen- und Baulinienplan Bl. 2). Die kleinere westliche, in Bl. 2 hellbraun angelegte Fläche, die zum größten Teil schon mit Wohngebäuden überbaut ist, wurde noch geringfügig im gleichen Charakter ergänzt und als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO ausgewiesen. Die mittlere Teilfläche, die sich an dieses Wohngebiet anschließt und im Osten durch den Straßenzug B12 - C - E2 - J3 abgegrenzt ist, ist als Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 BauNVO, die östliche Restfläche als Industriegebiet (GI) im Sinne von § 9 BauNVO festgesetzt. Das rd. 6 ha große Gewerbe- und das rd. 8 ha große Industriegebiet sind in Bl. 2 grau angelegt. In den beiden letztgenannten Baugebieten können außer den in den §§ 8 und 9 BauNVO allgemein zulässigen gewerblichen Betrieben auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Hinweis auf die §§ 18, 19, 20 und 21 BauNVO im Industriegebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Baumassenzahl (BMZ), im Gewerbegebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ), im allgemeinen Wohngebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die festgesetzten Werte sind im Straßen- und Baulinienplan (Bl. 2) für die einzelnen Teilgebiete eingetragen. Die im allgemeinen Wohngebiet festgelegte Zahl der Vollgeschosse wurde auf den Gebäudeeinzzeichnungen in Bl. 2 durch römische Ziffern gekennzeichnet.

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen erfolgt im Industrie- sowie im Gewerbegebiet durch Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO (blau bandierte Linien im Straßen- und Baulinienplan), im allgemeinen Wohngebiet durch Baulinien im Sinne von § 23 Abs. 2 BauNVO (rot bandierte Linien) und Baugrenzen. Die Vorflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien (grün bandierte Linien) sind im Industrie- und im Gewerbegebiet als private Grünflächen (Rasenflächen), teilweise auch als Stellflächen für PKW anzulegen. Im allgemeinen Wohngebiet sollen diese Vorflächen zu Ziergärten oder Rasenflächen gestaltet werden.

Im ganzen Planungsgebiet ist die offene Bauweise i.S. von § 22 BauNVO festgelegt. Ausnahmen von der offenen Bauweise sind im Industrie- und im Gewerbegebiet vorgesehen, sofern diese aus zwingenden, betriebstechnischen Gründen erforderlich werden.

Um nun auch in städtebaulicher Hinsicht eine geordnete Bebauung des Industrie- und des Gewerbegebietes zu erzielen, sind im Straßen- und Baulinienplan durch dicke Pfeile die Grundrichtungen festgelegt, in der die betrieblichen Gebäude (Werkhallen usw.) in ihrer Längsrichtung auf den einzelnen Teilflächen zu erstellen sind (vergl. § 7 Abs. 3 der beiliegenden Bebauungsvorschriften). Bezüglich der Einzelheiten der baulichen Gestaltung wird auf den Gesamttext der Bebauungsvorschriften, die einen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden, verwiesen.

III. Kosten

Bei der überschläglichen Ermittlung der Erschließungskosten bleiben die Straßenkosten für den Neuausbau der Landesstr. 144 sowie die planmäßig bereits endgültig ausgebaute Strecke J - F1 der Feldbergstraße und ferner der schon vorhandene Schmutzwasserkanal in der gesamten Länge der Feldbergstraße unberücksichtigt. Die alsdann noch verbleibenden Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehene Erschließung des Gesamtbaugebietes - nämlich für den Ausbau der Gemeindestraßen, der Kanalisation, der Wasserleitung und der Straßenbeleuchtung - voraussichtlich entstehen werden, betragen nach überschläglicher Schätzung etwa DM 1.000.000,--. Bei Erhebung von Anliegerbeiträgen kann die Gemeinde jedoch einen Großteil dieser Aufwendungen wieder vereinnahmen.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan "Starennest und Riegelmatte" für die Gewanne Starennest, Riegelmatte und Am Blostweg (teilweise) soll die Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Ent-

eignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen in Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Maulburg / Lörrach, den 19. Juni 1969

Die Gemeinde:



Müller

Entwurf und Planfertigung:

PLANUNGSGRUPPE SUD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGERSCHLISSUNG
785 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 23 00

H. Giedemann