

B e g r ü n d u n g

zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes für das Gebiet " Beim Märkter Steg - Bruckacker " der Gemeinde E i m e l d i n g e n , Landkreis Lörrach.

I. Voraussetzungen u. Vorgaben

Der mit einer Gesamtfläche von 15 ha einen großen Teil des westlichen Ortsbereichs umfassende Bebauungsplan " Beim Märkter Steg - Bruckacker " war nach Satzungserlaß vom 21.01.72 sowie Genehmigung vom 13.03.72 am ^{31.}21.03.72 in Kraft getreten. Auf seiner Grundlage konnten, nach Durchführung der Bodenordnung, seither die Bauwünsche vor allem im Ein- und Zweifamilienwohnbau der Gemeinde verwirklicht werden.

Als vorbereitende Bauleitplanung ist der Flächennutzungsplan, aufgestellt innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbands Vorderes Kandertal, seit 1976 wirksam.

II. Erfordernis und Aufgabe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind noch nicht realisiert im Südteil, Gewann " Bruckacker ", 4 Mehrfamilienwohnblocks mit 3 - 5-geschossiger Bauweise und ein Wohnblock mit 8 Geschossen; hierfür war bisher aufgrund seither geänderter Wohnvorstellungen kein Interesse vorhanden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine Anpassung an diese neue Bedarfslage ermöglicht werden und in Berücksichtigung vorgetragener Bauabsichten auch dem öffentlichen Belang, nämlich der Ausnutzung voll bereitgestellter Erschließungsanlagen, somit Schließung innerörtlicher Baulücken Rechnung getragen werden.

Ebenfalls wird in Berücksichtigung neuer betrieblicher Vorstellungen, in Verbindung mit dem Entfall eines Wohnblocks, eine Ergänzung des Plangebiets in Nähe des vorhandenen Betriebs erforderlich.

III. Gegenstand und Umfang der Änderung

Die Änderung sieht eine Umwandlung der Bebauung nördlich der Jurastraße vor, wobei statt eines Hochhauses und eines 5-geschossigen Wohnblocks eine gegliederte, gestaffelte Gebäudegruppe mit 3- bis 4-geschossiger Bauform erstellt werden soll. Hierbei wird außerdem statt Flachdächer die Ausbildung von geneigten Dächern mit Dachausbau ermöglicht. Die bisher zum Hochhaus vorgesehene Tiefgarage kann bei einer Garagenanordnung in Angleichung an die übrige Planung, in Anordnung von leicht abgesenkten Garagenhöfen mit Reihengaragen, entfallen.

Westlich der Straße Im Bruckacker, dort südlich der vorhandenen Gewerbeanlage, soll in Verbindung mit diesem Betrieb eine Tennishalle mit Nebenräumen erstellt werden. Dafür entfällt die dort bisher eingeplante Wohnnutzung.

Die Änderung erstreckt sich damit auf zus. 1,02 ha Fläche. Die Nutzung reduziert sich hierdurch um 20 Wohneinheiten.

IV. Gegenstand und Umfang der Ergänzung

Durch die beabsichtigte Erstellung der Tennishalle wird die Inanspruchnahme von weiteren Grundstücken erforderlich, die bisher nicht in das Planungsgebiet einbezogen waren, jedoch bereits als " vorgesehen für Gewerbe " gekennzeichnet waren, auch so im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind.

Die Ergänzung des Bebauungsplanes um den gesamten, im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbebereich, somit eine Entwicklung gemäß § 8 Abs.2 BBauG, soll gleichzeitig die Erweiterung des vorhandenen Betriebs nach Süden planungsrechtlich vorbereiten und absichern. Dabei muß der gesamte neue Gewerbebereich mit zus. rd. 1,0 ha in seiner Nutzung dahingehend eingeschränkt werden, daß dort nur nicht wesentlich störende Betriebsanlagen zulässig sind.

Mit einem zur Abklärung neuer Wegeführung aufgenommenen Klebereich im West-Anschluß umfasst die Ergänzung eine Fläche von 0,82 ha.

V. Erschließung, Kosten, besondere Maßnahmen

Durch die Änderung werden die Grundzüge der bisherigen Planung wie auch der Erschließung nicht geändert, nachbarliche und öffentliche Belange sind berücksichtigt bzw. nicht tangiert. Die Ergänzung bedingt ebenfalls keine neuen Erschließungsanlagen, sodaß damit im Vollzug keine neuen Kosten für die Gemeinde entstehen.

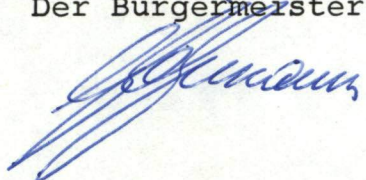
Lediglich im Falle der Realisierung betrieblicher Erweiterung ist die Verlegung eines Feldweges, wie planlich vorbereitet, zur Erschließung von landwirtschaftlichen Grundstücksteilen, erforderlich.

Maßnahmen der Bodenneuordnung nach dem Bundesbaugesetz Teil IV sind nicht erforderlich.

Eimeldingen - Rheinfelden, den 16.12.80

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:



Der Planer:



PETER BEHRLE
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
7888 RHEINFELDEN
FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 8281

Genehmigt gemäß § 11 BBauG

Lörrach, den 11. Juni 1981



Landratsamt
Staatliche Verwaltung
- Bauabteilung -

In Kraft getreten am 24. Juni 1981



Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -

Müller
Müller

RECHENUNGSAMT
VERWALTUNGSGEBÄUDE
LÖRRACH
10550 LÖRRACH 1980, 8000