

GEMEINDE EIMELDINGEN

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Niederfeld"

im Bereich der Gewanne Niederfeld, Märktmatten und Korbmatten (jeweils teilweise) sowie Märkter Straße 60 auf Gemarkung Eimeldingen

I. ALLGEMEIN

Der Gemeinderat der Gemeinde Eimeldingen hat in seiner Sitzung am 05.09.1990 beschlossen den o.g. Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan südöstlich angrenzend dargestellten geplanten Abgrabungsfläche, die Weiterentwicklung der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung zu sichern, die Erschließung zu verbessern, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes möglichst auszuschließen und eventuell zukünftigen städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Vorderes Kandertal ist die nordöstliche Hälfte des Planungsgebietes als bestehende bzw. geplante gewerbliche Baufläche, die südwestliche Hälfte als Abgrabungsfläche dargestellt.

Bis auf die als geplante gewerbliche Flächen dargestellten Bereiche handelt es sich um ein nahezu vollständig ausgebeutetes Kiesabbaugebiet, wo in Tieflage (rd.8-9 m unter dem umgebenden Geländeniveau) bereits gewerbliche Gebäude und Anlagen vorhanden sind und wo seit Anfang 1990 Maschinen und Anlagen zur Wiederaufbereitung von Bitumendecken Betonabbruch und Natursteinverbauung in Betrieb sind.

Der Gemeindeverwaltungsverband hat in seiner Sitzung am 11.10.1990 beschlossen, parallel zum vorliegenden Bebauungsplan den bisher nur als Abgrabungsfläche dargestellten Bereich als gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

III. GRÖSSE, LAGE UND ABGRENZUNG

Das Planungsgebiet mit einer Größe von rd. 5,7 ha liegt westlich der Gemeinde Eimeldingen zwischen der Märkter Straße im Norden und Nordosten und der K 6326 im Süden.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung im Lageplan (Blatt 2).

Wegen der Abschirmung des Gebietes durch Wald im Osten, Gehölze im Nordosten und Südwesten sowie der Tieflage des gewerblichen Anatzes tritt es trotz des vom Ort abgelösten Standortes landschaftlich nicht in Erscheinung.

Die Erschließung erfolgt zur Zeit ausschließlich über die wenig leistungsfähige Märkter Straße.

Der Höhenunterschied zwischen der Märkter Straße und der abgebauten Fläche ist im Plan (Lageplan Bl.2) an den eingetragenen Höhenpunkten ersichtlich.

Die entlang der südwestlichen Grenze im Übersichtsplan Bl.1 (Auszug FNP) dargestellte Überschneidung mit Waldflächen ist in der Realität nicht gegeben.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden bestehende Waldflächen oder Gehölzbestand nicht angetastet.

IV. GEPLANTE BEBAUUNG UND ERSCHLIESSUNG

1. Bebauung

Das Baugebiet setzt sich zusammen aus den folgenden Bereichen:

1. gewerbliche Baufläche mit eingeschossiger Bauweise im Nordosten auf Straßenniveau - GE 1 - (rd. 0,2 ha).

2. gewerbliche Bauflächen in Tieflage (Gebäudehöhe max. 15 m) mit bestehendem Lagerplatz und Waschplatz im Nordwesten und einem noch nicht vollständig abgebauten Bereich im Südosten - GE 2 - (insgesamt rd. 4,2 ha)

3. geplanter Lagerplatz (abgesehen von ebenerdigen baulichen Anlagen von der Bebauung freizuhalten) im Nordwesten (rd. 0,4 ha).

4. Private Grün- und Straßenflächen (rd. 0,9 ha).

2. Straßen und Wege

Das Planungsgebiet ist erschlossen durch die Märkter Straße.

Wegen des unzureichenden Ausbauzustandes für Schwerlastverkehr ist die Realisierung der geplanten Privatstraße mit der

im Plan (Lageplan Bl.2) an Straßenpunkt A zwingend festgesetzten Einmündung dringend erforderlich.

Abgesehen von der Einmündung in die K 6326 sind Abweichungen in der Linienführung und Breite der Privatstraße zulässig.

Die Gemeinde würde eine möglichst rasche Realisierung dieses Straßenanschlusses ausdrücklich begrüßen.

Die Realisierung hat nach den gültigen Ausbaurichtlinien in Absprache mit dem Straßenbauamt Bad Säckingen zu erfolgen.

3. Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung für das Planungsgebiet kann durch den Anschluß an das bestehende Ortsversorgungsnetz von Eimeldingen sichergestellt werden.

Wegen der mit der vorliegenden Planung verbundenen wesentlichen Ortsnetzerweiterung bedarf die Erschließung aus der Sicht des Wasserwirtschaftsamtes (Stna.v.29.09.90) einer wasserrechtlichen Genehmigung.

4. Abwasserbeseitigung

Das o.g. Baugebiet ist im genehmigten Gesamtkanalisationsplan bzw. in der Überplanung des 'Abwasserverbandes unteres Kanderthal' noch nicht erfaßt.

Aus diesem Grunde wurde unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan das Ing. Büro Roth in Lörrach beauftragt, einen Gesamtentwässerungsplan für das Planungsgebiet zu erarbeiten.

Diese Planung enthält im wesentlichen die folgenden Elemente:

- Entwässerung im Trennsystem
- Einleitung des Schmutzwassers in vorhandenen Sammler (wird von unten gepumpt; Waschwasser geht durch Ölabscheider)
- Die Oberflächenwässer werden, solange eine großflächige Versiegelung nicht erforderlich ist, nicht gesammelt (wegen des kiesigen Untergrundes und der relativ hohen Lage mit 3-5 m über dem Grundwasserspiegel bislang problemlos möglich)

5. Gewässer

Die im Lageplan eingezeichneten Wasserläufe (ehemalige Bewässerungsgräben), die den Bebauungsplan tangieren, werden nicht mehr genutzt und sind bereits teilweise schon verfüllt.

Mit dem GE 1 auf der Nordseite der Märkter Straße wird der (gem. § 44 Naturschutzgesetz und Ziff. 3.2 des Wasserbaumerkblattes im Außenbereich)

erforderliche Abstand von 50 m bis zur Uferlinie der Kander (Gewässer I.Ordnung) unterschritten.

Da es sich jedoch bei dem nach Norden durch Gehölze völlig abgeschirmten GE 1 und der wesentlich tiefer liegenden Uferzone der Kander um zwei landschaftlich völlig getrennte Bereiche handelt, tritt diese Unterschreitung im Landschaftsbild nicht in Erscheinung.

6. Stromversorgung und vorh. Leitungen

Die Stromversorgung erfolgt über die bestehende Transformatorstation "Kiesgrube Vogel".

Versorgungsträger sind die Kraftübertragungswerke Rheinfelden.

Die zur Versorgung dieser Transformatorenstation dienende 20-kV-Leitung, die über das Planungsgebiet verlaufende 110-kV-Freileitung Haltingen-Kleinkems sowie die Hochspannungsleitung der Deutschen Bundesbahn im Süden sind im Plan (Lageplan Bl.2) entsprechend gekennzeichnet.

7. Forst/Waldabstand

Da es sich bei dem Gehölzbestand auf dem Grundstück FlSt. Nr.2568 (außerhalb des Bebauungsplanes und wesentlich tiefer gelegen) nach der Aussage des staatlichen Forstamtes (Stna.v.25.09.90) um Wald im Sinne des LWaldG handelt, wird hier der gesetzliche Waldabstand zum GE 1 unterschritten.

Aus diesem Grunde hat bereits der Eigentümer von FlSt.Nr.2568 mit Schreiben vom 01.10.1990 seinen Haftungsverzicht gegenüber dem Eigentümer des Waldgrundstücks verbindlich erklärt.

In seiner Stellungnahme vom 25.09.90 weist das staatliche Forstamt Lörrach darauf hin, daß die an das Planungsgebiet heranreichenden Wald- und Gehölzflächen im Rahmen der bevorstehenden Waldbiotopkartierung zumindest teilweise als besonders hochwertige und schutzwürdige Biotope ausgewiesen werden.

V.AUSWIRKUNGEN UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Fortbestand der im Planungsgebiet bereits bestehenden Nutzungen gewährleistet.

Die Auswirkungen in der Vergangenheit bezogen sich in erster Linie auf die unzureichende Erschließung.

Mit der planungsrechtlichen Festsetzung einer neuen (privaten) Verkehrsanbindung an die K 6326 sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, die Erschließung des Planungsgebietes entscheidend zu verbessern.

Darüber hinaus dienen die gekennzeichneten Pflanzgebote und die Rekultivierungsgebote im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen in erster Linie als Ausgleich für die Eingriffe aus der Zeit des Kiesabbaus.

Durch den Bebauungsplan werden mit der Ausweisung des geplanten Lagerplatzes sowie der neuen Straße einschließlich privater Grünflächen rd. 0,8 ha landwirtschaftlicher Fläche in Anspruch genommen (davon rd. 0,4 ha für Privatstraße und Grünflächen im zukünftigen Kiesabbaugebiet).

Die Festsetzung des GE 1 erfolgt im Bereich des bisherigen Lagerplatzes an der Märkter Straße.

Als Ausgleich sind hier bei der Bebauung die niedrige (eingeschossige) Bauweise, Einschränkungen der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen sowie besondere Gestaltungsfestsetzungen zu beachten.

VI. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mit der Festsetzung gewerblicher Bauflächen soll der bestehende gewerbliche Ansatz verträglich mit der im FNP in südöstlicher Nachbarschaft geplanten weiteren Kiesabbaufläche planungsrechtlich abgesichert werden.

1.1.1 Eine Verbreiterung der Märkter Straße ist wegen des
/2 nicht verbesserungsfähigen Einmündungsbereiches in die
/3 K 6326 nicht vorgesehen.

Um Fehlentwicklungen durch Nutzungen mit starkem Publikumsverkehr zu vermeiden, sind die Einschränkungen der zulässigen Nutzungen bzw. Anlagen städtebaulich erforderlich.

1.1.4 Die Gliederung des Baugebietes erfolgt wegen der unterschiedlichen Gegebenheiten im ebenerdigen GE 1 und dem 8 - 9 m unter Niveau gelegenen GE 2 (ehemaliges Kiesabbaugebiet).

1.1.5 Da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im GE 2 nicht gewährleistet werden können, sind

Betriebswohnungen in diesem tiefer liegenden Bereich ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Statt einer Höchstgrenze der Vollgeschosse bzw. einer Geschoßflächenzahl als Höchstwert erfolgt im GE 2 wegen der bei gewerblichen Gebäuden sehr unterschiedlichen Anforderungen an die Geschosshöhen eine Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe.

3. Höhe der Gebäude

- 3.1. Bei der festgesetzten Traufhöhe im GE 1 von max. 4,0 m Höhe ist eine vollständige Abschirmung der Bebauung durch den vorhandenen benachbarten Gehölzbestand gewährleistet.
- 3.2 Mit der im GE 2 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit der absoluten maximalen Bauhöhe von 259 m ü.N.N soll sicher gestellt werden, daß die Bebauung im GE 2, von der freien Landschaft aus gesehen, nicht höher in Erscheinung tritt als die zulässige Bauhöhe im GE 1.

Dies bedeutet jedoch, daß im südwestlichen Randbereich der überbaubaren Fläche im GE 2 noch die vollständige Abgrabung erforderlich ist, um hier die zulässige Gebäudehöhe von 15 m realisieren zu können.

Die getroffene Höhenfestsetzung im GE 2 bezieht sich lediglich auf Gebäude bzw. auf deren Bauteile.

Maschinen und Anlagen (z.B. Silos) fallen nicht unter die o.g. Höhenbeschränkung.

4. Zulässige Grundfläche

- 4.1. Mit dem getroffenen Ausschluß einer Überschreitung der zulässigen GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen soll einer übermäßigen Bodenversiegelung begegnet werden.
- 4.2. Die Aufzählung der Flächen, die nicht zur Berechnung des Nutzmaßes heranzuziehen sind, dient der Eindeutigkeit der Festsetzung.

5. Bauweise

- 5.1. Im Gegensatz zum landschaftlich exponierten GE 1 soll im Bereich des tiefliegenden GE 2 zur zukünftigen Weiter-

entwicklung der gewerblichen Nutzung die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von über 50 m möglich sein.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

Im südwestlichen Bereich des GE 2 ist sinnvollerweise der innerhalb der überbaubaren Fläche gekennzeichnete Abbau-bereich vor einer Bebauung auszubeuten. Anderenfalls ist auch hier, wie im GE 1, wegen der ab-soluten Höhenbeschränkung auf max. 259 m. ü.N.N., nur eingeschossige Bebauung möglich.

7. Nebenanlagen

Die Einschränkung von Nebenanlagen im GE 1 erfolgt aus Gründen der Gesamtgestaltung und des Landschaftsschutzes.

8. Garagen

Die Einschränkung von Garagen im GE 1 erfolgt aus Gründen der Gesamtgestaltung und des Landschaftsschutzes.

9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

9.1 Die an der Einmündung in die Kreisstraße gekennzeichnete Sichtfelder dienen der Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich.

9.2 Aus Gründen des Landschaftsschutzes (z.B. in der Winterzeit bei verminderter Wirksamkeit der Sichtschutz-pflanzungen) sind im Bereich des geplanten Lagerplatzes bauliche Anlagen ausgeschlossen. Erforderliche Befestigungen der Fläche sollen jedoch möglich sein.

10. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Der entlang der Bebauungsplangrenze an der K 6326 festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt dient der Absicherung des mit dem Straßenbauamt abgestimmten Einmündungspunktes A bzw. der Leistungsfähigkeit des neuen Straßenanachlusses (vgl. Böschungssituation/Sichtverhältnisse).

11. Flächen für Pflanzgebote

Die in Text und Plan gekennzeichneten Pflanzgebote sind

im Interesse einer guten landschaftlichen Einbindung der Gebäude und Anlagen städtebaulich erforderlich.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

2. Werbeanlagen

Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gebäude oder Gebäudeteile, die über das natürliche Geländenniveau von rd. 255 m ü.N.N. hinausragen, sowie die Bestimmungen zur Einschränkung der Außenwerbungen sind besonders im Hinblick auf ihre Fernwirkung im Sinne des Landschaftschutzes erforderlich.

VII. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauhöhen, überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise sowie Parkierung und Erschließung usw. sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften über Einzelheiten der äußeren baulichen Gestaltung der Gebäude sind im Planteil (Lageplan Bl.2) sowie in den Bebauungsvorschriften (Textteil) enthalten, die einen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

VIII. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegenden Bebauungsplan "Niederfeld" soll die 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.

Rheinfelden, den 21.08.1991
Entwurf+Planfertigung

BÜRO BEHRLE
DIPL.-ING.
TILMANN LIEWER
FREIER ARCHITEKT
STADTPLANER GbR
TEL.: 07623 - 8208
FRIEDR.-EBERT-STR. 3
7888 RHEINFELDEN

Eimeldingen, den 21.08.1991
Der Bürgermeister