

BEGRÜNDUNG

1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG

- 1.1 Aufgrund der wieder angespannteren Situation auf dem Wohnungsmarkt und der weiter anhaltenden Nachfrage nach Wohngebäuden insbesondere in der Form des Einfamilienhauses, strebt die Gemeinde Eimeldingen eine bauliche Entwicklung im Gewann "Eulenspiegel" an.
- 1.2 An das Bebauungsplangebiet „Eulenspiegel“ schließt im Norden das Areal der Badischen Maschinenfabrik an, mit der Verhandlungen über eine Verlagerung in Gange sind. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, für das Gebiet „Eulenspiegel“ einen städtebaulichen Entwurf zu entwickeln, der eine Erweiterung auf dem Gebiet der Maschinenfabrik sowohl hinsichtlich der Erschließung als auch hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption ermöglicht.
- 1.3 Der Bebauungsplan "Eulenspiegel" soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und Erschließung schaffen.

2 PLANUNGSZIELE

Mit der Planung werden nach gegenwärtiger Sicht insbesondere folgende Einzelziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum vor allem für die ortsansässige Bevölkerung;
- angemessene Arrondierung des Wohnungsbestands von Eimeldingen unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden;
- Einbindung des neuen Gebietes in die Landschaft u.a. durch die Anlage eines Grünstreifens als Ortsrand;
- Erhalt der bestehenden Fußwegeverbindung entlang des Areals der Maschinenfabrik;
- Wahrung des Ortsbilds und Formulierung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung.

BEGRÜNDUNG

3 STÄDTEBAULICHE LEITVORSTELLUNG

- 3.1 Die städtebauliche Leitidee des Siedlungsentwurfs ist es, eine Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie einem geringen Anteil an Mehrfamilienhäusern städtebaulich zu entwickeln. Dabei soll eine angemessene Verdichtung innerhalb einer aufgelockerten Siedlungsform erreicht werden.
- 3.2 Durch die Maßnahme wird im Süden Eimeldingens der Ortsrand vervollständigt, welcher sich in der Baustruktur an den bestehenden baulichen Ortscharakter anpasst und einen harmonischen Übergang in die Landschaft gewährleistet.
- 3.3 Für den nördlichen Teil des Bebauungsplans Eulenspiegel (nördlicher Teil der Grundstücke 726, 129/1, 730, 731, 732, 734 und 742/2 sowie vollständige Grundstücke 747/4, 2809, 2853 und 2854) besteht bereits ein Bebauungsplan (Bruckacker; Rechtskraft 31.03.1972), der im Jahr 1981 erweitert und geändert wurde (1. Änderung des Bebauungsplans „Bruckacker“, Rechtskraft 11.06.1981). Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Bruckacker“ sind jedoch teilweise überholt und genügen in Teilen auch nicht mehr den heutigen städtebaulichen Ansprüchen (beispielsweise hinsichtlich der Stellplatzverpflichtung). Insbesondere die vorgesehene gewerbliche Nutzung erscheint in diesem Bereich nicht mehr zeitgemäß.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat sich dafür entschieden, den Überlagerungsbereich neu zu überplanen, was zur Folge hat, dass sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eulenspiegel“ teilweise mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bruckacker“ einschließlich der 1. Änderung überschneidet. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Eulenspiegel“ tritt der Bebauungsplan „Bruckacker“ einschließlich der 1. Änderung für diese Teilfläche außer Kraft.

4 VERFAHREN

06.09.2001	Aufstellungsbeschluss
19.09. – 22.10.2001	Frühzeitige Beteiligung der Bürger in Form einer Planauslage
27.09. – 30.10.2001	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
14.03.2002	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage
05.04. – 06.05.2002	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange
18.07.2002	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

5 LAGE DES PLANGEBIETS

- 5.1 Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Eimeldingen und wird wie folgt begrenzt:
- im Norden durch das Areal der bestehenden Maschinenfabrik;

Seite 3 von 8

- Nach Südwesten bildet die Grenze des Bebauungsplans eine Flucht mit der bereits vorhandenen Bebauung am Siedlungsrand, sodass die Maßnahme als Arrondierung angesehen werden kann.

-

BEGRÜNDUNG

7 BEBAUUNG

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angrenzenden und beabsichtigten baulichen Nutzung wird in allen Baugebieten die Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Um den Gebietscharakter, der durch die umgebende Bebauung vorgegeben ist zu erhalten, und um ein relativ ruhiges Wohnen zu gewährleisten, sind die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur als Ausnahme zulässig.

Von den in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Plangebiet die Nutzungen nach § 4 (3) Nrn. 2 bis 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen, um möglichen Nutzungskonflikten mit der geplanten Wohnbebauung vorzubeugen. Des weiteren sind diese Nutzungen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes und der von ihnen ausgehenden Emissionen (Geruch, Lärmbelästigung durch zu- und abfahrende Fahrzeuge) in dem geplanten Wohngebiet nicht erwünscht.

Um die aufgelockerte Wirkung der Bebauung zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Tiefgaragen sowie Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster und der dafür vorgesehenen Zonen errichtet werden dürfen. Um in den großen Gartenbereichen zumindest kleinere Nebenanlagen zuzulassen, wurden Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt und bis zu max. 4 m Höhe ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zugelassen.

Im Bereich der Geschosswohnungen (WA 2) sind Tiefgaragen auch außerhalb der Baufenster zulässig, um die benötigten Stellplätze unterirdisch unterzubringen und flexible Tiefgaragenzuschnitte zu ermöglichen.

7.2 Beschränkung von Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird im WA 1 bei Einzelhäusern auf maximal zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und bei Hausgruppen auf eine Wohneinheit je Hauseinheit beschränkt. Im WA 2 wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal sechs je Gebäude festgesetzt.

Diese Festsetzungen erfolgen, um Familienheime mit angemessenen Wohnungsgrößen zu sichern und Problemen, insbesondere bei der Unterbringung von Stellplätzen, entgegenzuwirken.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist mit Rücksicht auf die entstehenden Grundstücksgrößen und die beabsichtigte Bebauungsdichte gewählt worden. Die Geschossflächenzahlen (GFZ) orientieren sich an der angestrebten Geschossigkeit (2 Vollgeschosse im WA 1 und 3 Vollgeschosse im WA 2).

BEGRÜNDUNG

Insgesamt sind sowohl die Dimensionen der umgebenden Bebauung, die Einbindung in die landschaftliche Umgebung sowie eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke für die jeweilig zulässigen GRZ und GFZ maßgebend.

Die Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen, der Dachneigung sowie den Abgrabungen und Aufschüttungen sollen eine insgesamt zusammenhängende Höhen- und Massenentwicklung der neu entstehenden Bebauung gewährleisten.

8 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Straße ‚Im Bruckacker‘ und dem vorhandenen Erschließungsansatz (Flst. 2854). Das Innere des Plangebietes wird durch eine Ringstraße erschlossen, die als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) ausgebildet wird.

9 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss, wobei unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze ein Stellplatz je Wohnung nicht ausreicht. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Eulenspiegel“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Zur Begründung der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eimeldingen verwiesen.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

- 10.1 An das Plangebiet grenzt im Norden das Gelände der Maschinenfabrik an, die bereits langjährig an diesem Standort produzieren. Im Laufe der Jahre hat sich in der Umgebung des Gebietes jedoch ausschließlich Wohnbebauung entwickelt, weshalb seitens der Gemeinde bereits vielfältige Bemühungen unternommen wurden, die Maschinenfabrik in das Gewerbegebiet Reutacker zu verlagern. Leider konnte bisher diesbezüglich keine für alle Beteiligten zufriedenstellende Lösung gefunden werden.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde aus diesem Grund ein Gutachten bei der ita, Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbh in Freiburg in Auftrag gegeben. Im Rahmen des Gutachtens wurden Schallmessungen durchgeführt und die auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Immissionen beurteilt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl tags als auch nachts die Immissionsrichtwerte für Wohngebiete eingehalten werden. Selbst bei ungünstigen Annahmen liegt der Beurteilungspegel für die gesamte Betriebsgeräuschbelastung am Tag zwischen 48 und 52 dB(A) (Grenzwert: 55 dB(A)). Auch bei Nachtarbeiten wird der Grenzwert eingehalten (40 dB(A)).

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Maschinenfabrik und die geplante Wohnbebauung keine konfliktträchtige Situation begründen, da von der Maschinenfabrik keine Störung der Wohnqualität im Plangebiet ausgeht.

BEGRÜNDUNG

- 10.2 Falls die Verlagerung scheitern sollte, bleibt der Maschinenfabrik angesichts der derzeit deutlich unterschrittenen immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte noch eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit auf dem bestehenden Gelände. Diese ist jedoch bereits heute durch die nah an das Fabrikgelände herangerückte bestehende Wohnbebauung begrenzt, sodass durch die Möglichkeiten, die sich aus den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ergeben, keine weiteren Einschränkungen für die Maschinenfabrik entstehen.

11 GRÜNORDNUNG

11.1 Allgemeines

Nach der Neufassung des § 8a BNatSchG durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar.

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. (5), (6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen in den folgenden Bereichen möglich:

- Landschaftsbild
- Wasserhaushalt und Bodenschutz
- Arten- und Biotopschutz
- Klima und Luft

Da das Plangebiet bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umfasst, können durch die neue Wohnbebauung Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes erwartet werden. Aus diesem Grund wurde vom Büro Frau Dipl.-Ing. Seliger (Freie Garten- und Landschaftsarchitektin in Eichingen-Thalfingen) ein Grünordnungsplan erarbeitet. Dieser bildet die Grundlage für die Bewertung der Eingriffe und der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe.

11.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebiets

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen wurden weitgehend in die Festsetzungen des Bebauungsplans integriert. Folgende Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- Erhaltungsgebote für die 2 Obstbäume im südlichen Plangebiet,
- Pflanzgebot für 6 Laubbäume im öffentlichen Straßenraum zur Gliederung und Begrünung,

BEGRÜNDUNG

- Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken durch Pflanzgebote und festgesetzte Flächenteiler zur Begrünung des Wohngebietes,
- flächenhaftes Pflanzgebot (Strauchpflanzungen) im östlichen Plangebiet zur Eingrünung des Gebietes (F 1),
- Anlage einer Obstbaumreihe sowie eines flächenhaften Pflanzgebotes im südlichen Plangebiet zur Schaffung eines eingegrüneten Ortsrandes (F 2) sowie
- 5 m breiter Pflanzstreifen (flächenhaftes Pflanzgebot) im nördlichen Bereich des Plangebietes zur Abgrenzung des Gebiets von dem Gelände der Maschinenfabrik (F 3).

11.3 Ausgleichende Maßnahmen außerhalb des Plangebiets

Da nach Aussagen des grünordnerischen Beitrags kein vollständiger Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geschaffen werden kann, wurden Kompensationsmaßnahmen im Umfeld des Bebauungsplans, jedoch mit räumlich-funktionalem Bezug zum Geltungsbereich vorgeschlagen.

Dabei handelt es sich um:

- Gewinn Bläsikelter (im südlichen Anschluss an das Plangebiet): Anpflanzen von Kirschhochstämmen, Apfelhochstämmen, Birnbaumhochstämmen und Walnuss-hochstämmen (Stammumfang 16/18) auf dem Flurstück 939 und 940 (Artenliste siehe Grünordnungsplan) und
- Gewinn Reutacker: Anpflanzen von 3-reihigen Feldhecken mit einer max. Höhe von 6-8 m (Hochspannungsleitungen), Pflanzen von feuchtliebenden Stauden und Extensivieren der Wiesenfläche durch gelenkte Pflege auf dem Flurstück 3544 (Artenliste siehe Grünordnungsplan)

11.4 Der Grünordnungsplan kommt in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu dem Ergebnis, dass bei der Durchführung der oben genannten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs, der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff ausgeglichen werden kann.

12 OBERFLÄCHENWASSERVERSICKERUNG

12.1 Für das Bebauungsplangebiet wird die Abwasserentsorgung im Trennverfahren sichergestellt. Unbelastete Regenwässer von den privaten Dachflächen und das von den Wohnstraßen anfallende Oberflächenwasser werden in einer zentralen Regenwasserversickerungsanlage entsorgt. Diese befindet sich südlich des Plangebietes auf dem Flurstück 661.

Ein wesentlicher Grund sich für eine zentrale Versickerungsanlage zu entscheiden, ist der Vorteil, auch andere, nicht im Plangebiet liegende, bereits bebaute Grundstücke mit an diese Einrichtung anschließen zu können.

BEGRÜNDUNG

- 12.2 Zur Klärung der Versickerungsfähigkeit im Bereich des Flurstücks 661 wurde ein geologisch-hydrologisches Gutachten in Auftrag gegeben (Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten) welches zu dem Ergebnis gekommen ist, dass die Bedingungen für die Versickerung von Niederschlagswasser günstig sind.
- 12.3 Das Wasserrechtsverfahren wird im Rahmen der erschließungstechnischen Planung durch das Ingenieurbüro Tiwa durchgeführt.

13 GESTALTUNG

Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Gestaltung (Gebäudehöhen, Dachneigung, Firstrichtung sowie Materialien für Dächer etc.) erfolgen unter Berücksichtigung des bestehenden Ortsbildcharakters in Anpassung an die vorhandenen Merkmale der Siedlungsstruktur.

14 BODENORDNUNG

Für die Erschließung des Gebietes sind bodenordnende Maßnahmen notwendig.

15 FLÄCHENDATEN

Geltungsbereich	ca. 2,34 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,85 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,37 ha
öffentliche Grünfläche	ca. 0,12 ha

Eimeldingen, den **23. Juli 2002**



Der Bürgermeister



Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de



Körber
Barton
Fahle

Der Planverfasser