1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlaß

1.1.1 Mit der Realisierungsplanung der ICE-Neubaustrecke der Deutschen Bundesbahn ist auch die Überplanung einer größeren Anzahl von Gewerbeflächen der Gemeinde Eimeldingen verbunden. Um den betroffenen Gewerbebetrieben Ersatzflächen anbieten zu können und den dringenden Neubedarf an Gewerbeflächen decken zu können, strebt die Gemeinde Eimeldingen die bauliche Entwicklung eines Gewerbegebiets im Gewann "Reutacker I" an.

1.1.2 Die Realisierung soll im wesentlichen in zwei Abschnitten erfolgen, wobei der erste Planungsabschnitt den kurzfristig hervorgerufenen Bedarf, der zweite Planungsabschnitt den längerfristigen Bedarf decken soll. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten sollen offen gehalten werden.

1.1.3 Der Bebauungsplan "Reutacker I" soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und Erschließung schaffen.

1.1.4 Dem Wohnbedarf der Bevölkerung muß, wie im § 1 (1) BauGB-MaßnG vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) gefordert, in diesem Falle (1. Planungsabschnitt) nicht besonders Rechnung getragen werden, da der Gemeinde Eimeldingen durch den zur Zeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Ifang II“ sowie durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung stehen werden.

1.2 Planungsziele

1.2.1 Mit der Planung werden insbesondere folgende Einzelziele verfolgt:

- Schaffen von Gewerbeflächen vor allem für ortsansässige Betriebe;
- optimale Verkehrserschließung und -anbindung (auch für Fuß- und Radfahrer) unter Berücksichtigung einer auf zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten ausgerichteten Verkehrskonzeption;
- angemessene Verdichtung unter Berücksichtigung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden;
- Maßnahmen zur inneren Durchgrünung und äußeren Grüneinbindung;
- Einbindung in Landschaft und Ortsbild;
- Bestimmung zulässiger Nutzungen.

1.3 Lage des Änderungsbereiches

1.3.1 Das Planungsgebiet wird begrenzt

- im Nordwesten durch den Außenbereich,
- im Nordosten durch die Bundesstraße 3,
- im Südwesten durch die Verlängerung des Malzholzweges,
- im Südosten durch die südöstliche Grenze des Flst.-Nr. 3096.

1.3.2 Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.4 Verfahrensablauf

17.03.93: Gemeinderat:
Aufstellungsbeschluß.

20.07.94: Gemeinderat:
Billigung des Bebauungsplanentwurfes. Beschluß frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

16.08.94 Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB: Bürgerinformation.

19.08.94 bis
21.09.94 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.

03.11.94 Gemeinderat:
Billigung des auf der Grundlage der Frühzeitigen Beteiligung geänderten Bebauungsplanentwurfes. Offenlagebeschluß.

19.11.94 bis
19.12.94 Offenlage: Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

27.01.95
10.02.95 Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 BauGB.

16.02.95 Gemeinderat:
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Offenlage und Eingeschränkten Beteiligung und anschließendem Satzungsbeschluß

1.5 Flächennutzungsplan

1.5.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

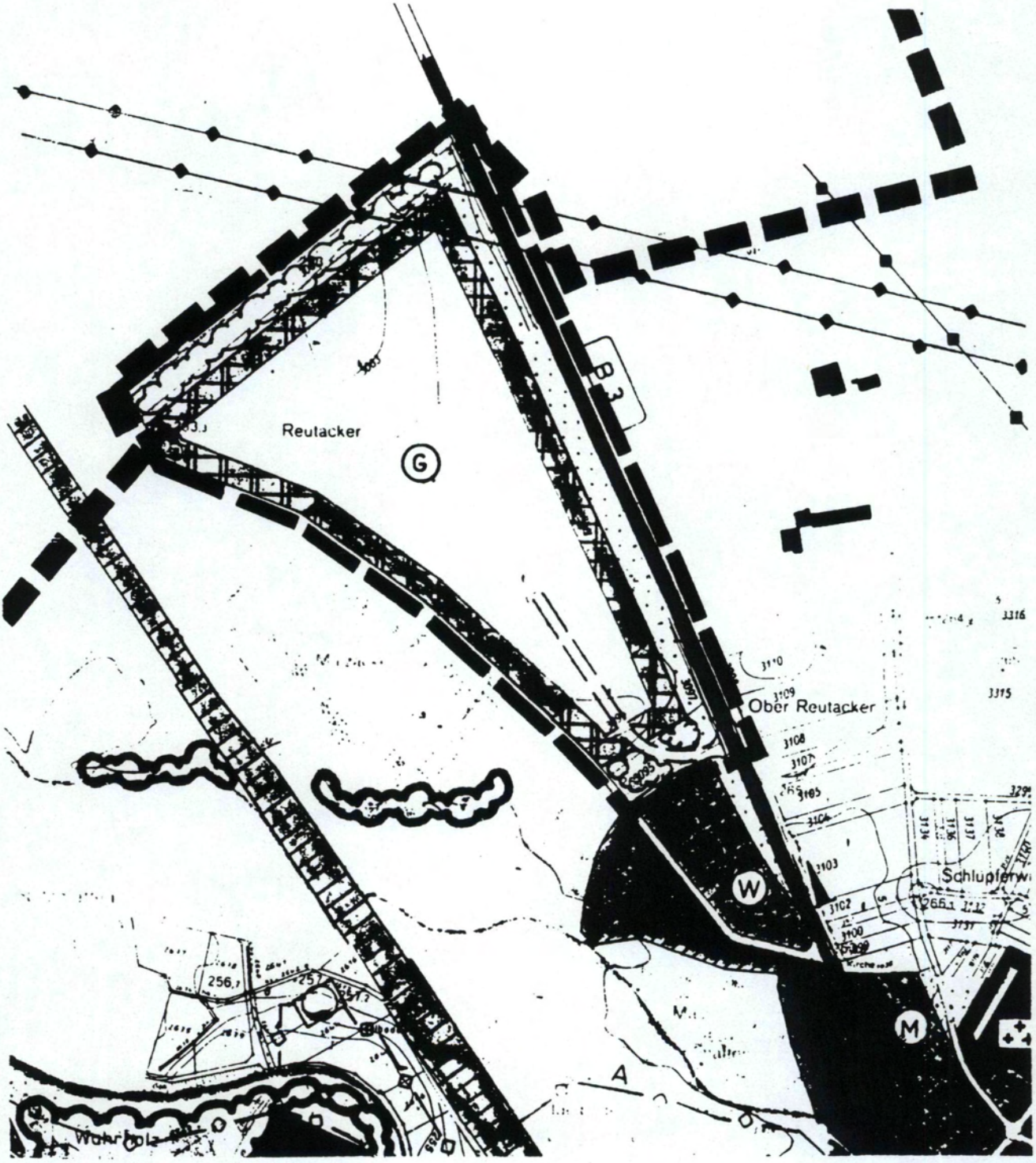
1.5.1.1 In der 2. Änderung/Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes „Vorderes Kandertal“ ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

1.5.1.2 Im Bebauungsplan erfolgt im nördlichen Bereich entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanentwurfes eine Festsetzung als Gewerbegebiet. Im südlichen Bereich soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet einen verträglichen Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung gewährleisten.

1.5.1.3 Der Bebauungsplan ist somit aus der Flächennutzungsplanänderung bzw. Neuaufstellung entwickelt.

1.5.2 **Auszug aus der 2. Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplans:**

M = 1 : 5.000



2 BEBAUUNG

2.1 Städtebauliche Leitvorstellung

2.1.1 Der Bereich bietet sich durch Topographie, Lage am Ortsrand, Entwicklungsmöglichkeiten und günstige Verkehrsanbindung (Lage an der B3) für eine bauliche Entwicklung an.

2.1.2 Die Fläche bildet daher im Vergleich zu anderen potentiellen Standorten unter Berücksichtigung aller Faktoren den günstigsten Standort.

2.1.3 Das Gebiet grenzt nur im Südosten an vorhandene Bebauung und ist ansonsten vom Außenbereich umgeben. Um einen verträglichen Übergang zur benachbarten Wohnbebauung zu gewährleisten ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet zwischen Wohnnutzung und Gewerbenutzung als eine Art „Pufferstreifen“ festgesetzt. Damit wird gewährleistet, daß in diesem Teilbereich nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind sowie die für Mischgebiete geltenden Immissionswerte nicht überschritten werden. Weiterhin soll ein angemessen dimensionierter öffentlicher Grünstreifen am Übergangsbereich dazu beitragen, eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu vermeiden.

2.1.4 Durch die Unterteilung des Plangebiets in zwei Planungsabschnitte und der Vorgabe, weitere Entwicklungsmöglichkeiten in westlicher Richtung offen zu halten, werden an die Erschließung besondere Anforderungen gestellt: Sie soll sowohl die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Planungsabschnitte gewährleisten, als auch eine sinnvolle längerfristige Erweiterung des Gebietes ermöglichen.

2.2 Art der baulichen Nutzung

2.2.1 Entsprechend der bestehenden und beabsichtigten baulichen Nutzung wird ein Großteil der Fläche als Gewerbegebiet (GE) sowie ein kleinerer Bereich zwischen neuer Erschließung und bereits bestehender Bebauung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt.

2.2.2 Vergnügungsstätten sollen aus folgenden städtebaulichen Gründen in beiden Gebietsarten auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden:

- Sicherung der Gewerbeflächen für den dringenden Bedarf ortsansässiger Betriebe,
- Vermeidung negativer sozialer Folgewirkungen,
- Vermeidung zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs mit den damit verbundenen Emissionsproblemen.

2.2.3 Tankstellen werden wegen der von ihnen ausgehenden Emissionen (Geruch, Lärmbelästigung durch zu- und abfahrende Fahrzeuge) in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

2.2.4 Wohnungen können in den Gewerbegebieten nur in einem sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung errichtet werden, um die zur Verfügung stehende Fläche einer überwiegend gewerblichen Nutzung zuführen zu können.

2.2.5 Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen in den Gewerbegebieten ausgeschlossen werden, um die Versorgungsfunktion des Ortskerns im Bereich Beherbungsgewerbe für die Zukunft zu sichern. Zudem sollen mögliche Konflikte zwischen Gästen von Beherbergungsbetrieben und umliegender Gewerbenutzung (z.B. durch Lärmbelastung) bereits im Vorfeld vermieden werden.

2.2.6 Zur Erhaltung der Einkaufsmöglichkeiten innerhalb des Ortskerns und im Nahbereich zur Wohnbebauung ist es erforderlich, Einzelhandelsbetriebe einzuschränken:

2.2.6.1 Einzelhandel soll im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein, um ungewünschten Entwicklungen entgegen treten zu können.

2.2.6.2 Einzelhandel mit Verkauf von Nahrungs- und Genußmitteln soll grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ausnahmen gelten hierbei lediglich für Randsortimente. Diese Festsetzung hat zum Ziel, die Funktion des Ortskerns für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes zu erhalten.

2.2.6.3 Eine weitere Ausnahme soll ermöglicht werden, wenn Lebensmittel und Randsortimente in Verbindung mit der Produktion beschränkt auf einen untergeordneten Betriebsteil mit maximal 15 % der Betriebsfläche angeboten werden sollen. Hierdurch soll der Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund von ihm ausgehenden Immissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet oder Industriegebiet zulässig ist ermöglicht werden.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.3.1 Das vorgeschriebene Maß der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung:

- der Dimensionen sowie des Charakters der anschließenden Bebauung,
- der Möglichkeit zur Einbindung in die landschaftliche Umgebung,
- des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und
- des städtebaulichen Zieles einer angemessenen Ausnutzung der Grundstücke

gewählt worden.

2.3.2 Dementsprechend wurde für die Gewerbegebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.3.3 Eine insgesamt zusammenhängende Höhen- und Massenentwicklung der neu entstehenden Bebauung soll mit Hilfe der Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen sowie den Abgrabungen und Aufschüttungen gewährleistet werden.

2.3.4 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Da in den Gewerbegebieten auch die Errichtung von Lagerhallen, Produktionsstätten o.ä. ermöglicht werden soll, wird von einer Festsetzung der Vollgeschossen abgesehen. Das Gebäudevolumen wird bestimmt durch die zulässige Geschoßflächenzahl. Die Baufenster berücksichtigen möglichst optimale Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten der zukünftigen Betriebe.

2.4 Bauweise

2.4.1 Unter Berücksichtigung typischer Bauformen in Gewerbegebieten ist eine offene Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von bis zu 50 m bei Einhaltung von Grenzabständen nach LBO zuläßt.

2.5 Sichtflächen

2.5.1 Die eingetragenen Sichtdreiecke dienen der Verkehrssicherheit. Innerhalb der Sichtfelder sind Bäume, Lichtmasten u.ä. zulässig, sofern sie wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, nicht die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer verdecken.

2.6 Baugestaltung

2.6.1 Die Festsetzungen dienen dem Ziel einer klaren und funktionsgemäßen Ordnung der städtebaulichen Gesamterscheinung und einer qualitätvollen Gestaltung der ergänzenden Neubebauung. Es soll ein insgesamt zusammenhängender Gebietscharakter gewährleistet werden.

2.6.2 Um dieses Ziel zu erreichen, sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung getroffen worden:

- Die Lage und Größe von Dachaufbauten wurde auf bestimmte Bereiche der Dachfläche beschränkt. Dacheinschnitte und Negativgauben wurden ausgeschlossen.
- In den Gewerbegebieten werden die Dachneigungen durch die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Flachdächer und leichtgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung sind nur als begrünte Dächer ausnahmsweise zulässig. Die Eindeckung soll ansonsten in dunklen Farbtönen erfolgen.

3 VERKEHR

3.1 Äußere und innere Verkehrserschließung

3.1.1 Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Bundesstraße B3, an die das Plangebiet direkt angeschlossen ist.

3.1.2 Die innere Erschließung erfolgt mit Hilfe eines Stiches an dem zunächst am Übergang vom ersten zum zweiten Planungsabschnitt und dann am Ende des zweiten Planungsabschnittes jeweils eine auch für Lastkraftwagen angemessen groß bemessene Wendeschleife vorgesehen ist. Die Fahrbahnbreite soll bei 6,00 m liegen. Ein 1,5 m breiter Fußweg wird durch einen 2,50 m breiten Parkstreifen von der Fahrbahn getrennt.

3.1.3 Für jedes Grundstück sind bis zu 2 Zufahrten von insgesamt 9 m und jeweils maximal 5 m Breite zulässig. Diese Vorschrift wurde getroffen, um ausreichend bemessene zusammenhängende Vorgartenbereiche sowie eine sinnvolle Anordnung von Stellplätzen zwischen Bebauung und Fahrbahn zu gewährleisten. Die Lage der Zufahrten wurde nicht festgelegt, um den jeweiligen Anforderungen zur Erschließung der Grundstücksbereiche nicht entgegenzustehen.

3.1.4 Westlich der Bundesstraße 3 ist ein Fahrradweg von 2,50 m Breite vorgesehen, der durch einen 3 m breiten Streifen straßenbegleitendes Grün von der Fahrbahn abgetrennt wird. Zwischen Fahrradweg und der überbaubaren Fläche (Baufenster) ist ein Abstand von 3,00 m öffentlicher und 6,50 m privater Grünfläche festgesetzt. Insgesamt beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und Fahrbahn somit 15 m.

3.2 Garagen und Stellplätze

3.2.1 Die Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Festsetzung wurden getroffen, um ausreichend Freiraum- und Grünbereiche zu sichern und die Versiegelung einzuschränken. Ergänzend sind Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

4 GRÜNORDNUNG UND ÖKOLOGIE

4.1 Allgemeines

4.1.1 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.

4.1.2 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. 6 BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen sind.

4.1.3 Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

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

4.1.4 Unter Berücksichtigung der Darstellungen der im Mai 1993 durchgeführten Umweltverträglichkeitsstudie (Landschaftsplan) durch das Büro für Freiraumplanung Dipl. Ing. D. Seliger, 89275 Elchingen-Thalfingen, wurden innerhalb der Abwägung geeignete Festsetzungen getroffen, um Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen. Dies sind Pflanzgebote

sowie Maßnahmen auf den ausgewiesenen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

4.1.5 Bei der Fläche handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Durch die geplante Bebauung liegen konkrete Beeinträchtigungen in den Bereichen Landschaftsbild, Wasserhaushalt und Bodenschutz vor. Die zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der durch die Neubebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen getroffenen Festsetzungen beziehen sich daher vor allem auf Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets. Weitere Schwerpunkte bilden die Festsetzungen und Hinweise zum Bodenschutz und zur Regenwassersammlung und -versickerung.

4.2 Landschaftsbild

Unter landschafsgestalterischen Gesichtspunkten ist die Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an den Rändern des Plangebietes hervorzuheben. Auf diesen Flächen wird durch die festgesetzte Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ein Ausgleich im Sinne des § 8a des BNatSchG durchgeführt und die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild gefördert.

Die Pflanzgebote und die Vorschrift, je 300 m² Grundstücksfläche einen standortgerechten einheimischen hochstämmigen Laubbaum zu pflanzen, sollen insgesamt eine angemessenen Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes gewährleisten. Die im Anhang der Bauvorschriften als Empfehlung aufgeführten Pflanzlisten präzisieren die Vorschriften über die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken. Die im südlichen Bereich des Plangebietes ausgewiesene Grünzone sichert die Erhaltung der dort vorhandenen Obstbäume.

Mit Hilfe der Vorschriften über Art und Höhe der Zäune sowie der Vorschrift unbebaute Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch anzulegen, soll die Gestaltung der Grundstücke im Allgemeinen und vor allem der auch zu repräsentativen Zwecken wichtigen Vorgartenbereiche verbessert werden.

4.3 Wasserhaushalt/Bodenschutz

Durch das Vorhaben (Überbauung, Versiegelung, Bodenumlagerung) ist die Leistungsfähigkeit der innerhalb des Plangebiets vorliegenden hochwertigen Böden durch einen zumindest teilweisen Verlust der Bodenfunktionen beeinträchtigt. Ebenso ist im selben Zusammenhang eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes zu erwarten. Im Sinne des § 8 BNatSchG sollen daher entsprechende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan dazu beitragen, Beeinträchtigungen durch den Eingriff soweit wie möglich zu vermeiden oder zumindest zu mindern. Diese Vorgehensweise muß schon deshalb präferiert werden, da ein Ausgleich für diese Beeinträchtigungen nur begrenzt möglich ist.

4.3.1 Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Bodens soll durch eine angemessene Verdichtung der Bebauung, unter Berücksichtigung der eher dörflichen Struktur Eimeldingens, Rechnung getragen werden.

4.3.2 Gleichzeitig soll durch die sparsame Dimensionierung von Verkehrsflächen und durch die Vorschrift, Wege, Stellplätze, Zufahrten etc. in wasserdurchlässigen Materialien auszubilden, eine geringstmögliche Versiegelung des Bodens angestrebt werden. Eine Ausnahme hiervon bilden Flächen in denen aus funktionalen oder Grundwasserschutzgründen eine andere Befestigung notwendig ist. Hierzu zählen Flächen mit intensiven Lieferverkehr und Abstellflächen für LKW.

4.3.3 Zu einem Schutz der vorhandenen Böden trägt ebenfalls die Vorschrift bei, daß Abgrabung im Plangebiet nicht vorgenommen werden dürfen.

4.3.4 Es soll zudem jede Möglichkeit der Regenwasserversickerung und -rückhaltung genutzt werden, sofern eine Grundwassergefährdung durch Verunreinigungen nicht zu befürchten ist. Ebenso ist auf einen sorgsamen Umgang mit den vorhanden Böden insbesondere bei Bodenarbeiten hingewiesen worden (s. Hinweise der Bebauungsvorschriften).

4.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Gemeinde ist der Auffassung, daß durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an den Rändern des Plangebiets sowie durch die Pflanzgebote eine ausreichende Minderung bzw. Ausgleich für die durch die Neubebauung verursachten, nicht vermeidbaren Eingriffe geschaffen wird.

5 VER- UND ENTSORGUNG

5.1.1 Eine Versorgung des Gebietes mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen ist sicherzustellen: Die Trink- und Brauchwasserversorgung kann durch Anschluß an das vorhandene zentrale Wasserleitungsnetz Eimeldingen sichergestellt werden. Die Entwässerung ist im Trennsystem mit Ableitung der Schmutzwässer zur mechanisch - biologischen Sammelkläranlagen „Bändlegrund“ durchzuführen.

5.1.2 Zur Entlastung der Kanalisation und einer Verringerung des Oberflächenwasserabflusses dienen die Festsetzungen zur Vermeidung versiegelter Flächen.

6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

6.1 Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1	Gesamtfläche:	ca. 11,84 ha
7.1.1	1. Planungsabschnitt **Räumlicher Geltungsbereich (Bruttobaufläche)**	**ca. 4,56 ha**
7.1.1.1	Nettobauland	ca. 3,17 ha
	– Gewerbegebiet (GE)	ca. 2,76 ha
	– Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	ca. 0,41 ha
7.1.1.2	Grünfläche	ca. 0,32 ha
7.1.1.3	Verkehrsfläche	ca. 1,07 ha
7.1.2	2. Planungsabschnitt	ca. 7,28 ha

79591 Eimeldingen, den

Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
KÖRBER - BARTON - FAHLE
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN
79098 FREIBURG - SCHWABENTORRING 12
TELEFON 0761 / 36875-0
TELEFAX 0761 / 36875-17

Der Planverfasser