

Begründung

zum Bebauungsplan "Industriegebiet Süd" der Gemeinde Bötzingen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald.

1 Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Bisherige Verfahren:

Die erste Bebauungsplanung - Bebauungsplan Industriegebiet Süd - stammt aus dem Jahr 1970 (genehmigt vom Landratsamt Freiburg am 19.3.1970). Dieser Bebauungsplan sollte die vorhandene bzw. im Aufbau begriffene Industrieansiedlung städtebaulich regeln und insbesondere auch die langfristigen Erweiterungsabsichten erfassen.

Dieser Bebauungsplan wurde hierauf noch zweimal geändert (1. Änderung vom 13.7.1971; 2. Änderung vom 28.9.1976). Es handelte sich hierbei um kleinere Änderungen, welche die Grundzüge der Planung nicht berührten und innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches lagen.

Da die Kunststoffwerke Staufen ihre langfristigen Ausbaupläne änderten, wurde Vorratsgelände, welches im Eigentum dieser Firma stand, für eine anderweitige gewerbliche Nutzung verfügbar. Die Gemeinde ergriff daher die Gelegenheit, durch Erwerb dieses Geländes, Erschließung und Weitergabe an kleinere Gewerbetreibende Baugelände für gewerbliche Zwecke bereitzustellen. Zu diesem Zweck wurde im Jahre 1983 der Bebauungsplan "Industriegebiet Herrenweg" aufgestellt. Er umfaßt den nordöstlichen Bereich des alten Bebauungsplan "Industriegebiet Süd", der insoweit aufgehoben wurde. Der Bebauungsplan "Industriegebiet Herrenweg" legte vor allem eine Erschließung in das bisher ungegliederte Gebiet und entwickelte Vorstellung über die Aufteilung der einzelnen Parzellen. Darüber hinaus wurden erheblich stärker eingreifende Vorschriften für die bauliche Gestaltung und landschaftliche Einbindung dieses Teilbereiches von Industriegebiet festgesetzt.

Bei der seinerzeitigen teilweisen Neuüberplanung blieben für die Kunststoffwerke Staufen erhebliche Erweiterungsflächen in südöstlicher Richtung (entlang dem Riedkanal) vorbehalten. Neuerliche Änderungen in den Entwicklungsabsichten dieser Firma machen nun auch dort Ansiedlungen von kleineren Gewerbebetrieben möglich, so daß hierfür ebenfalls eine Erschließung (von der im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Herrenweg" neu angelegten Fahrerschließung) vorgesehen werden muß. Hierfür ist ein Bauleitplanungsverfahren erforderlich. Da außerdem auch seit der Aufstellung des ersten Bebauungsplanes die Anforderungen an die städtebauliche Einordnung von gewerblichen Bauflächen und deren Zuordnung zu Wohngebieten sehr viel kritischer beurteilt wird, hat sich der Gemeinderat entschlossen, den gesamten, nicht durch die Planung Industriegebiet Herrenweg berührten Teil des früheren Bebauungsplanes Industriegebietes Süd neu zu überplanen.

Um letztlich zu einem einheitlichen Planwerk zu gelangen, wird der Bereich des Bebauungsplanes "Industriegebiet Herrenweg" in die neue Gesamtplanung aufgenommen. Hierbei ist an substanzieller Veränderung sowohl der zeichnerischen als auch der textlichen Festsetzung nicht gedacht. Lediglich, soweit sich aus den Anforderungen der Gebietserschließung nach Südwesten Veränderungen ergeben, werden diese mit berücksichtigt.

1.2 Lage des Plangebietes (siehe auch Übersichtsplan M. 1:5000, Anlage 3)

Das Baugebiet liegt am südöstlichen Ortsrand und grenzt unmittelbar an das vorhandene Neubaugebiet "Nachtwaid" (Wohngebiet) an.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bötzingen hat einen genehmigten FNP aus dem Jahre 1978 (Teilplanung der Gesamt-FNP-Planung Kaiserstuhl-Tuniberg). In diesem FNP ist das vorliegende Baugebiet als Industriegebiet - Bestand - (i.S. eines festgestellten Bebauungsplanes) dargestellt.

2 Planung

2.1 Bei dem Baugebiet handelt es sich um im wesentlichen ebenes Gelände. Es ist in seinem westlichen Bereich bereits bebaut, der nordöstliche Bereich (bisher Bebauungsplan Industriegebiet Herrenweg) ist derzeit in Erschließung und Bebauung begriffen. Die noch verfügbaren Neubaupläche liegen im südlichen bzw. südöstlichen Bereich.

Hinsichtlich der Eignung des Baugrundes bestehen nach den Erfahrungen bei der bisherigen Bebauung keine Bedenken. Es ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen.

Änderungen gegenüber den Festsetzungen der Vorgänger-Bebauungspläne sind im nachfolgenden jeweils unter den einzelnen Kapiteln beschrieben.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neuplanung übernimmt die Festsetzung "Industriegebiet" nach § 9 BauNVO in der Abgrenzung unverändert. Hinsichtlich der als Ausnahme im Industriegebiet zulässigen Wohnungen brachte die seinerzeitige Teilüberplanung "Industriegebiet Herrenweg" jedoch die Einschränkung, daß sichergestellt sein muß, daß nicht Wohnungen ohne die zugehörige gewerbliche Nutzung dort entstehen. Hiermit war beabsichtigt, nach entsprechenden negativen Erfahrungen, eine Fehlentwicklung dergestalt zu verhindern, daß Grundstücke mit reinen Wohnnutzungen entstehen. Diese Vorschrift wurde in den neugefaßten Bebauungsvorschriften beibehalten. Für den nun noch neu entstehenden Teilbereich Industriegebiet ist dies angebracht. Die im Baugebiet bestehenden großen Industriebetriebe sind von dieser Veränderung nach der gegebenen Sachlage nicht betroffen.

Die Gliederung des Industriegebietes im Bereich A und B zum Schutz der Wohnbebauung im Einwirkungsbereich entsprechend der "Abstandsliste 78" wurde unverändert aus dem Bebauungsplan "Industriegebiet Herrenweg" übernommen. Ebenso die Abgrenzung und Beschreibung des Mischgebietes aus dem Vorgänger-Bebauungsplan einschließlich der Regelungen hinsichtlich der Ausnahmen.

Der Teil Industriegebiet, welcher außerhalb der Bereiche A und B liegt, (früherer Bebauungsplan Industriegebiet Süd) wurde so gegliedert, daß dort Anlagen, die nach der 4. BImSchV Spalte 1 (förmliches Verfahren) genehmigt werden müssen, nicht zulässig sind. Nach Überprüfung des GAA sind von dieser Festsetzung weder vorhandene Anlagen, noch solche, deren Bau bereits beabsichtigt ist, betroffen.

In seinem westlichen Randbereich hat sich der Bestand des Industriegebietes und des unmittelbar angrenzenden Wohngebietes in den vergangenen 25 Jahren parallel entwickelt. Diese Zone stellt den klassischen Fall einer "gewachsenen Gemengelage" dar. Ohne Eingriff in den Bestand, der sich aus praktischen Gründen verbietet, konnte der vorliegende Bebauungsplan daher keine vollständige Konfliktbewältigung bewirken.

Nach dem Prinzip der "gegenseitigen Rücksichtnahme" muß daher von den Betroffenen ein gewisses Maß von Beeinträchtigungen bzw. Einschränkungen in Kauf genommen werden.

Im Mischgebiet werden die "großflächigen Verbrauchermärkte", insbesondere Lebensmittelmärkte, auf eine Ladenfläche von 400 qm begrenzt, weil den innerörtlich gelegenen, gleichartigen Ladengeschäften -auch aufgrund von bereits vorhandenen Verbrauchermärkten- Kaufkraft sonst wesentlich entzogen würde. Auch wäre die von der Gemeinde betriebene Dorfentwicklung zur Belebung der Ortsmitte dadurch erheblich gefährdet.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschoße: Für das ausgewiesene Mischgebiet werden die Höchstzahlen der zulässigen Vollgeschoße, unterschieden nach gewerblich genutzten Gebäuden und Wohngebäuden, unverändert übernommen.

Dasselbe gilt für die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschoße im Bereich des Vorgänger-Bebauungsplanes Herrenweg. Dort sind die Vollgeschoße vom Rand her von 2 auf 3 Geschoße ansteigend festgesetzt.

Die anschließende, bisher noch unbebaute Fläche erhält neu die Festsetzung "bis 2 Geschoße" als Überleitung zum westlich anschließenden Gewerbegebiet (außerhalb des Planbereiches gelegen), welches ebenfalls 2-geschoßig ausgewiesen ist. Hierfür besteht bis jetzt immer noch die "bis 5-geschoßige" Ausweisung aus dem alten Bebauungsplan, ebenso wie für die bereits großflächig bebauten Areale der Industriebetriebe. Für letztere wurde die zulässige Zahl der Vollgeschoße auf II bzw. III herabgesetzt. Die Ausweisung der Zahl der Vollgeschoße hat jedoch für diese Industriebauten nicht die entscheidende Bedeutung, davon abgesehen, daß für evtl. überschreitende Geschoßzahlen Bestandsschutz besteht. Im Interesse des Ortsbildes wird diese Ausweisung durch die Gestaltungsvorschrift über die maximale Höhenentwicklung von Gebäuden und sonstigen Anlagen ergänzt.

Grund- und Geschoß- bzw. Baumassenzahlen: Die Grund- und Geschoßflächenzahlen für das Mischgebiet werden aus dem Vorgängerplan unverändert übernommen, das gleiche gilt für die Festsetzung der Grund- und Baumassenzahl im Bereich des Bebauungsplanes "Herrenweg". Ansonsten wurden die Nutzungsziffern, unter Beachtung des Bestandes, zurückgenommen, um städtebaulich unerwünschte Verdichtungen und Sicherheitsprobleme zu vermeiden (Brandschutz!).

2.2.3 Bauweise

Für den gesamten Planbereich wurde eine "besondere Bauweise" nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Sie ist so definiert, daß sie der "offenen Bauweise" entspricht, jedoch ohne Längenbegrenzung der Baukörper auf 50 m. Dies hat zur Folge, daß innerhalb der Baufenster und innerhalb einheitlicher Baugrundstücke ohne Längenbeschränkung gebaut werden kann.

Ebenso im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn, daß aber ansonsten die bauordnungsrechtlichen Abstände einzuhalten sind. Dies entspricht sowohl der Festsetzung des übernommenen Bebauungsplanes Herrenweg, als auch der gültigen Fassung des Vorgänger-Bebauungsplanes "Industriegebiet Süd".

2.2.4 Grundstück für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan enthält das Grundstück mit dem bestehenden Feuerwehrstützpunkt als Gemeinbedarfsfläche.

2.2.5 Öffentliche Grünfläche

Entsprechend dem besonderen Charakter des Bebauungsplanes sind öffentlichen Grünflächen in Form von Erholungsgrün nicht enthalten. Dagegen sind umfangreiche bisher und in Zukunft landwirtschaftlich zu nutzende Flächen aus dem Vorgänger-Bebauungsplan übernommen. Es sind Flächen, die in der Schutzzone der L 115 liegen und aus diesen, aber auch aus ortsgestalterischen Gründen, von Bebauung freigehalten werden sollen.

2.2.6 Pflanzgebote

Bereits bei der Überplanung eines ersten Teilbereiches (Bebauungsplan Industriegebiet Herrenweg) wurde besonderer Wert auf die Gliederung durch Grün und eine entsprechende landschaftliche Einbindung des Baugebietes gelegt. Soweit die neu hinzugekommenen Industriegebietsflächen dies zulassen, wurden weitere begleitende Pflanzgebote in den Bebauungsplan eingearbeitet. So insbesondere auch eine betonende Bepflanzung entlang dem Riedkanal. Die Bepflanzung entlang der Pilsenstraße wurde durch Pflanzbindung weitgehend geschützt.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Bei einem Industriegebiet ist die Möglichkeit der Einflußnahme auf die städtebauliche Gestaltung nur eingeschränkt vorhanden. Im vorliegenden Fall soll vor allem durch eine Begrenzung der Höhenentwicklung, durch die vorgesehene Bepflanzung, durch die Ordnung der Gebäudearten, durch die für gewerbliche und Büro- und Wohngebäude differenziert festgesetzte Dachneigung und den Verzicht auf grelle Farbgebung eine städtebauliche Einfügung in den gesamten Siedlungsbereich von Bötzingen und die umgebende Landschaft erreicht werden.

Darüber hinaus wurde aus diesem Grunde eine Einschränkung der zulässigen Werbeeinrichtungen festgesetzt.

2.5 Verkehr

Die Verkehrserschließung des Baugebietes ist mit der Herstellung der im Baugebiet Herrenweg vorgesehenen Straße weitestgehend vorhanden. Ergänzend werden von dieser Straße nach Nordwesten zwei Erschließungsstraßen in den noch nicht bebauten Bereich hineingeführt. Die südliche dieser beiden Straßenerschließungen wird weitergeführt zu einer Randstraße am Südwestrand des Baugebietes. Entlang dem Riedkanal ist auf dessen Südostseite ein begleitender Bewirtschaftungsweg eingeplant. Dieser erstreckt sich soweit nach Nordosten, wie dies aufgrund der vorliegenden Grundstückseigentumsverhältnisse möglich war.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung liegt in Händen der Badenwerk-AG. In den Bauvorschriften ist festgelegt, daß das Niederspannungsnetz als Kabelnetz ausgeführt wird. Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie ist grundsätzlich gesichert. Es werden eine oder mehrere Umformerstationen im Baugebiet benötigt.

2.5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch Anschluß an das Ortsnetz gesichert.

2.5.3 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist zur Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird an den Verbandssammler (Breisgauer Bucht) angeschlossen. Das Regenwasser wird in den Riedkanal eingeleitet. Die Fest-

Für den Vorgänger-Bebauungsplan "Industriegebiet Herrenweg" wurde eine "Festsetzung zur Sicherung der Infrastruktur" nach § 9a BBauG getroffen. Diese Festsetzungsmöglichkeit besteht nach BauGB nicht mehr. Überdies ist diese Festsetzung nach Ablauf von vier Jahren nach BBauG außer Kraft getreten.

Zum Sachverhalt der Hochwassersituation ist festzustellen, daß das Land Baden-Württemberg auf eigene Kosten die Erfassung von Überschwemmungsgebieten auf den Gemarkungen Gottenheim, Merdingen, Wasenweiler, Ihringen, Eichstetten und Bötzingen veranlaßt hat. Nach Vorliegen der Untersuchungen wird über die Möglichkeiten der Oberflächenwasserversorgung entschieden werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan bleibt festzustellen, daß es sich um die Überarbeitung bzw. Änderung eines rechtsverbindlichen Planes handelt, der zudem in weiten Teilen bereits bebaut ist. Die Planung als solche steht damit durch die noch ausstehenden Untersuchungen nicht in Frage.

3 Folgeeinrichtungen

Wegen der vorliegenden Art der baulichen Nutzung (Industriegebiet) sind Folgeeinrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Kirchen, Friedhof, Spiel- und Sportanlagen u. dgl. nicht betroffen.

4 Städtebauliche Daten

Industriegebiet	261.290 qm	70,4 %
Mischgebiet	27.480 qm	7,4 %
Fläche für Gemeinbedarf	4.650 qm	1,3 %
Fläche für Landwirtschaft	21.390 qm	5,8 %
Verkehrsfläche	39.450 qm	10,6 %
Fläche für Bahnanlagen	9.300 qm	2,5 %
Fläche für Wasserwirtschaft	5.190 qm	1,4 %
Versorgungsanlagen	2.370 qm	0,6 %
Gesamtfläche	<hr/> 371.120 qm	100,0 %
Industriegebiet Herrenweg	268.250 qm	72,3 %
Industriegebiet -Süd-	102.870 qm	27,7 %
	<hr/> 371.120 qm	100,0 %

5 Kosten

Kanalisation	DM 300.000.--
Wasserversorgung	DM 50.000.--
Straße	DM 450.000.--
Beleuchtung	DM 25.000.--
insgesamt:	<hr/> DM 825.000.-- =====

6 Bodenordnung

Da die noch disponiblen Flächen sich weitgehend in einer Hand befinden, kann die Bodenordnung im Meßbriefverfahren erfolgen. Die Gemeinde behält sich jedoch eine Umlegung nach § 45 ff BBauG vor.

[Faint handwritten signature]

Gemeinde Bötzingen, den 15. Feb. 1988



[Handwritten signature: W. H. ...]

.....
Bürgermeister

Büro für Städtebau + Planung
Kh. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.
78 Freiburg, Stadtstraße 43, Telefon 383018
,den 7.10.1986

Letzte Änderungen am 1.9.1987

[Handwritten signature]

.....
Planer