

## Begründung

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet" der Gemeinde Bötzingen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald).

### 1 Planungsabsichten

#### 1.1 Anlaß der Planaufstellung

Die Gemeinde Bötzingen stellt den vorliegenden Bebauungsplan auf, um den dringenden Bedarf an Baugrundstücken für Gewerbebetriebe nachzukommen. Die Vormerkungen für ortsansässige Betriebe übersteigen bereits den durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenumfang, so daß die Aufstellung des Bebauungsplanes dringend geboten erscheint.

#### 1.2 Lage des Plangebietes

Das Baugebiet liegt südöstlich des Baugebietes Nachtwaid II zwischen Wohngebiet (Nachtwaid II), geplantem Industriegebiet und dem Baugebiet "Sportzentrum" (siehe Übersichtsplan).

#### 1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bötzingen hat einen genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1978 (Teilplanung der Gesamtflächennutzungsplanung Kaiserstuhl-Tuniberg). In diesem Flächennutzungsplan ist das vorliegende Baugebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

### 2 Planung

#### 2.1 Änderung eines Teilbereiches Bebauungsplan Nachtwaid II

Der vorliegende Bebauungsplan greift z.T. in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nachtwaid II ein. (nordöstlicher Teil). Die dort bisher vorgesehenen Grünflächen für Spiel und Sport und der vorgesehene Parkplatz sollen zugunsten gewerblicher Bauflächen aufgehoben werden. Dies ist vor allem notwendig, um im nördlich angrenzenden Industriebetrieb "Peguform" Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen. Für die dort wegfallenden Grünflächen soll an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden.

Die Parkplätze der Firma Ruguform sollen in veränderter Form im Werksgelände errichtet werden.

## 2.2 Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein wesentlich ebenes Gelände. Seine Lage und Ausweisung als Gewerbegebiet ist z.T. zwangsläufig vorgegeben (Erweiterung der Firma "Peguform - ortsnahe Ansiedlung kleinerer Gewerbetreibender). Die durch die Nachbarschaft zu einem vorhandenen Wohngebiet (Nachtwaid II + III) entstehende Immissionsproblematik soll durch eine Gliederung des westlichen Teiles gemindert werden.

## 2.3 Bauliche Nutzung

### 2.3.1 Art der baulichen Nutzung .....

Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Wegen der angrenzenden Wohnbebauung ist das Baugebiet nach § 1 Abs. 4 BauNVO so gegliedert, daß in seinem westlichen Teil nur Betriebe und Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (hier ist Bezug genommen auf die Beschreibung der in Mischgebieten nach § 6 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe). Darüber hinaus sind in diesem Bereich entlang der "Waldstraße" vorzugsweise die Büro- und Wohngebäude unterzubringen.

Dem Vorschlag des Gewerbeaufsichtsamtes, eine Gliederung nach den in der "Abstandsliste 78" aufgeführten Betrieben vorzunehmen, konnte sich der Gemeinderat nicht anschließen. Es wird befürchtet, daß hiermit eine zu starre Festschreibung im Bebauungsplan erfolgen würde, die nicht flexibel genug auf den technischen Fortschritt bei den gewerblichen Betrieben und Anlagen eingeht. Vielmehr wird darauf abgestellt, in jedem Einzelfall bei Bauantrag die Vereinbarkeit des geplanten Gewerbebetriebes mit der vorhandenen Wohnbebauung zu prüfen. Hierbei wird die Unschädlichkeit unter diesem Gesichtspunkt von den Bauherren im Einzelfall im Baugesuch nachgewiesen werden müssen.

### 2.3.2 Maß der baulichen Nutzung .....

Geschoßzahl: Die Zahl der Vollgeschoße wurde auf 2 beschränkt. In den Bebauungsvorschriften wurden für einzelne Anlagen, die betriebstechnisch notwendig sind, entsprechende Ausnahmen hinsichtlich der Geschoßzahl zugelassen.

Grund- und Geschoßflächenzahl: Diese halten sich innerhalb des Rahmens, den § 17 BauNVO für eine 2-geschoßige Bebauung vorgibt.



### 2.3.3 Bauweise .....

Da die Regelbauweisen des § 22 BauNVO (offene Bauweise, geschos- sene Bauweise) für die speziellen Bedürfnisse eines Gewerbegebietes nicht geeignet sind, wurde eine besondere (abweichende) Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese wurde so definiert, daß keine Beschränkung der Gesamtlänge der Baukörper festgesetzt wird, zu den Grenzen hin jedoch die Grenzabstände nach LBO einzuhalten sind.

### 2.3.4 Grünflächen und Pflanzgebot .....

Zur besseren Eingliederung des Gewerbegebietes und um zum Wohngebiet hin zumindest eine optische Abschirmung zu erreichen, wurde in den "Zeichnerischen Teil" ein Grünordnungsplan eingearbeitet. Entlang der Waldstraße ist ein 7 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit Bepflanzung festgesetzt. Die restliche Bepflanzung ist auf den privaten Grundstücken mittels eines Pflanzgebotes festgesetzt.

### 2.4 Städtebauliche Gestaltung

In einem Gewerbegebiet ist naturgemäß die Möglichkeit der Einfluß- nahme auf die städtebauliche Gestaltung nur beschränkt vorhanden. Im vorliegenden Fall soll vor allem durch eine Begrenzung der Höhen- entwicklung und durch die vorgesehene Bepflanzung eine städtebau- liche Einfügung in den gesamten Siedlungsbereich Bötzingen erreicht werden.

### 2.5 Verkehr

Das Baugebiet ist von der tangentialen "Waldstraße" und der "Schwimmbadstraße" mit dem innerörtlichen und dem überörtlichen Verkehr verbunden. Um die Waldstraße vom Zu- und Abfahrtsverkehr möglichst frei zu halten, wurde die innere Erschließung des Bau- gebietes (Stichstraße) möglichst nah an den Einmündungspunkt Wald- straße/Schwimmbadstraße gelegt. Von der Waldstraße her sind keine direkten Grundstückszufahrten vorgesehen.

Der nordöstliche Bereich dient der Erweiterung der Firma Peguform. Eine öffentliche Erschließung des Bereiches ist daher nicht not- wendig. Die dort entfallenden Parkplätze der Peguform werden in veränderter Form auf dem Werksgelände untergebracht.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens äußerte sich das Straßenbauamt zu den Verkehrsproblemen wie folgt: "Der Straßenanschluß der Schwimm-

badstraße an die Landesstraße 114 darf erst dann für jeglichen Durchfahrtsverkehr freigegeben werden, wenn die geplante Verlegung der L 114 nach Norden und der geplante verkehrsgerechte Anschluß der Schwimmbadstraße aus dem Baugebiet "Nachtwaid IV" hergestellt sind.

Die Benutzung eines provisorischen Straßenanschlusses an die L 114 wird nicht zugelassen.

Es wird auf die diesbezüglichen Forderungen der Straßenbauverwaltung im Bebauungsplanverfahren "Nachtwaid IV" hingewiesen."

2.6 Ver- und Entsorgung

2.6.1 Elektroversorgung  
.....

Die Elektroversorgung des Baugebietes liegt in Händen der Badenwerk-AG. In den Bebauungsvorschriften ist festgelegt, daß das Niederspannungsnetz als Kabelnetz ausgeführt wird. Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie ist grundsätzlich gesichert.

2.6.2 Wasserversorgung  
.....

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

2.6.3 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.

2.6.4 Denkmalschutz  
.....

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg weist darauf hin, daß nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich eine Benachrichtigung zu erfolgen hat, falls Bodenfunde bei den Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten. Ferner ist das Denkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3. Folgeeinrichtungen

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



4. Städtebauliche Daten

Private Baugrundstücke (davon gegliedert 1,418 ha)	3,029 ha	83,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,351 ha	9,7 %
Öffentliche Grünfläche	0,169 ha	4,7 %
Riedkanal (bis Mitte)	0,078 ha	2,1 %
Größe des Plangebietes	<u>3,627 ha</u>	<u>100,0 %</u>

5. Kosten

Kanalisation .....	DM 280.000.-
Wasserversorgung .....	DM 30.000.-
Straße .....	DM 120.000.-
Beleuchtung .....	DM 8.000.-
zus.:	<u>DM 438.000.-</u>

Die Finanzierung der Erschließung ist durch Einstellung der Finanzmittel im Gemeindehaushalt gesichert.

6. Bodenordnung

Umlegung nach § 45 BBauG.

Bötzingen, den 16. Dez. 1981 .....



*W. H. H. H.*  
Bürgermeister

Büro für Städtebau + Planung  
K.H. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.  
78 Freiburg i. Brsg., Goethestr. 17, Tel. 74171.

,den 12. Mai 1980  
in der Fassung vom 27.8.1981

*Shy*  
Planer

Fertigung: ..7.....

Anlage .....5.....

Beb. Plan "Gewerbegebiet".....

der Gemeinde ..Bötzingen.....

## Sicherung der Infrastruktur nach

§ 9 a BBauG

=====

### Forderungen der schadlosen Regenwasserbeseitigung:

Mit dem generellen Entwurf zur Vorfluterbeschaffung vom April 1974 erbrachten Untersuchungen eines beauftragten Tiefbauunternehmens den Nachweis, daß die vorhandenen Vorfluter nicht in der Lage sind, zusätzliche Regenwassermengen aus Neubaugebieten aufzunehmen, solange nicht Ausbaumaßnahmen einschließlich Erstellung eines Hochwasser-Rückhaltebeckens durchgeführt sind.

Eine Bereinigung der Vorfluterhältnisse ist nach Auffassung des Wasserwirtschaftsamtes unumgänglich. Das Wasserwirtschaftsamt macht daher in seiner Stellungnahme zu dem Bebauungsplan eine Zustimmung von folgenden Voraussetzungen abhängig:

- Für die Vorfluterbeschaffung ist eine baureife Planung aufzustellen und das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren hierfür durchzuführen (d.h. das Verfahren muß soweit fortgeschritten sein, daß entscheidende Einsprüche seiner Verwirklichung nicht entgegenstehen).
- Es muß ein Bauzeitenplan für die Realisierung der vorgenannten Ausbaumaßnahmen aufgestellt und beschlossen worden sein.
- Die Finanzierung der Vorfluterbeschaffungsmaßnahmen muß gesichert sein d.h. die erforderlichen Aufwendungen müssen im Finanzplan und im Haushaltsplan der Gemeinde ausgewiesen sein.

Am 13.10.1980 wurde zwischen den Gemeinden Bötzingen, Eichstetten, Gottenheim, Merdingen und Ihringen ein Vertrag über Bau- und Unterhaltung von Regenrückhaltebecken auf den Gemarkungen Bötzingen, Eichstetten und Merdingen beschlossen, wonach sich die Beteiligten zum Bau eines Regenrückhaltebeckens auf Gemarkung Bötzingen und Eichstetten verpflichten. Das vorgesehene Rückhaltebecken auf Gemarkung Merdingen soll bei Bedarf geplant werden. Die anfallenden Kosten sollen nach einem in § 2 des Vertrages vereinbarten Schlüssel verteilt werden.

Am 5.11.1980 fanden noch ergänzende Gespräche zwischen den Gemeinden, dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt statt. Dabei wurden die weiteren Verfahrensschritte besprochen.

### Erforderliche Verfahrensschritte und zeitliche Abwicklung:

Die Bereinigung der Vorflutverhältnisse in den genannten Gemeinden macht den Bau eines Regenrückhaltebeckens an der Gemarkungsgrenze Bötzingen-Eichstetten im Bereich "Moos" notwendig.



Der Planungsauftrag wurde bereits an ein Ing.Büro für Tiefbau vergeben, das die Planung bereits fertiggestellt hat. Sie liegen z.Zt. dem Wasserwirtschaftsamt zur Vorprüfung vor.

Mit der Einleitung des Planfeststellungsverfahrens ist noch in diesem Jahr zu rechnen.

III. Festsetzung:

Gemäß § 9 a BBauG wird für den Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet" festgesetzt, daß die im Bebauungsplan enthaltene bauliche Nutzung erst verwirklicht werden kann, wenn der Bau des Rückhaltebeckens "Moos" auf den Gemarkungen Bötzingen und Eichstetten in technischer, rechtlicher und finanzieller Hinsicht sichergestellt ist.

Von dieser Regelung können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden. Diese kommen dann in Betracht, wenn eine Regenwasserableitung in die Vorfluter nicht erfolgt. Zur Prüfung, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme vorliegen, sind Einzelbauvorhaben dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen.

Bötzingen, den ~~27.8.1984~~

16. Dez. 1981



*W. H. H. 25*

.....  
Bürgermeister