

Begründung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Gemeinde Bötzingen für das "Industriegebiet-Süd" mit gleichzeitiger Änderung des Bebauungsplanes "Sportzentrum"

Anlaß der Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes und städtebauliche Überlegungen

In der Gemeinde Bötzingen besteht ein dringender Bedarf zur Schaffung von Kindergartenplätzen. Hierzu wurden mögliche Erweiterungen des Bestandes sowie sonstige geeignete Standorte im inneren Ortsbereich und in den Baugebieten der Gemeinde in Betracht gezogen. Entscheidende Kriterien für diese Planung ist die Verfügbarkeit der Grundstücke, um eine rasche Verwirklichung des Vorhabens zu erreichen, sowie die Lage mit einer noch vertretbaren Zuordnung zu den dichter besiedelten Wohnbereichen.

Die Gemeinde sieht diese Voraussetzungen bei der vorgesehenen Fläche in dem südlichen Bereich zwischen den Gewerbegebieten und dem Sportgebiet als erfüllt an. Sie beabsichtigt daher eine entsprechende Fläche für den Gemeinbedarf auszuweisen, in der außerdem auch auf weitere Sicht öffentliche Einrichtungen, z.B. in Form von Wohnunterkünften für Asylbewerber, untergebracht werden könnten.

Die betreffende, bisher nicht überplante Fläche liegt am Rande der Besiedlung in dem Nahtbereich zwischen den Gewerbeflächen und den Sportgebieten der Gemeinde. Sie hat jedoch als Standort für einen Kindergarten eine räumliche und verkehrsmäßig noch günstige Zuordnung zu den Siedlungsschwerpunkten der Neubaugebiete, die im wesentlichen dort, nämlich östlich der Haupterschließungsachse der Gemeinde, liegen.

Die Gemeinde sieht auch die Notwendigkeit, diesen Bereich städtebaulich zu ordnen und verfolgt dabei das Ziel, einen Nutzungsübergang zu schaffen, der einerseits eine Herabzonung der gewerblichen Nutzung und andererseits die Vermeidung einer allgemeinen Wohnbesiedlung (z.B. in einem Mischgebiet) zur Folge hat.

Neben den Standortvorteilen in der Nähe der Sport- und Erholungsanlagen verkennt die Gemeinde nicht mögliche Nachteile, die sich durch die Lage der Gemeinbedarfsfläche und des Kindergartens in der Nähe zu den gewerblichen Bauflächen und dem Aussiedlerhof ergeben können. Diese sind insbesondere darin zu sehen, daß diese Gemeinbedarfsfläche allenfalls den Status eines Mischgebietes erhalten kann. Die Gemeinde vertritt jedoch die Auffassung, daß das Nebeneinander verschiedenartiger, sich jedoch nicht ausschließender Nutzungen, bei Abwägung aller dafür- und dagegensprechender Argumente grundsätzlich verträglich ist.

Bezüglich der Nähe zum Aussiedlerhof ergibt sich keine besondere Konfliktsituation, die sich wesentlich von den sonstigen Gegebenheiten in einem dörflich geprägten Ort wie Bötzingen unterscheiden würde. Im Hinblick auf die benachbarte gewerbliche Nutzung hält die Gemeinde jedoch eine gewisse Gliederung bzw. Zonung des Gebietes mit einer Beschränkung bzw. dem Ausschluß von bestimmten wesentlich störenden bzw. belästigenden Betrieben für erforderlich. Dabei sieht die Gemeinde jedoch auch die Notwendigkeit, den Belangen der Gewerbetreibenden Rechnung zu tragen, indem die bestehenden und geplanten Nutzungen nicht angetastet werden sollen. Desweiteren ergibt sich, unabhängig von der Planung der Gemeinbedarfsfläche, daß insbesondere für das Erweiterungsgebiet hinsichtlich einzelner Beschränkungen auch eine Anpassung an die heutigen städtebaulichen Erfordernisse und Erkenntnisse sowie an die geänderten Rechtsgrundlagen erfolgen muß. So wurde durch die BauNVO 1990 u.a. die planungsrechtliche Einordnung der Vergnügungsstätten in die Baugebiete geregelt. Des weiteren ist die Ansiedlung weiterer Lebensmittelbetriebe und von Gaststätten an der Peripherie der Gemeinde aus städtebaulichen und gemeindestrukturellen Gründen nicht erwünscht.

Im einzelnen wird die Änderung wie folgt erläutert und begründet:

Allgemeines

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Süd" soll der Bereich unmittelbar vor dem Sportgebiet zu einem sinnvollen städtebaulichen Abschluß gebracht werden. Die Erweiterungsfläche ist nicht im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg ausgewiesen. Es handelt sich jedoch hierbei um eine geringfügige Fläche, sodaß die Voraussetzungen für ein Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB gegeben sind.

Baugebiet und Art der baulichen Nutzung

Der bisher mit A bezeichnete Bereich südwestlich der Schloßmattenstraße wird im wesentlichen in zwei Nutzungszonen gegliedert und zwar in ein Gewerbegebiet mit beschränkten Nutzungen und einem Bereich, der als Industriegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GI A1) verbleibt. Sofern die Nutzungsabgrenzung mit den gebildeten bzw. noch zu bildenden Grundstücken nicht identisch ist, soll bei der konkreten Bauplanung erreicht werden, daß zulässige Wohn- oder Verwaltungsgebäude sowie die weniger störenden Betriebseinrichtungen in den zur Gemeinbedarfsfläche näher gelegenen Bereich untergebracht werden. Bei der Beurteilung zulässiger Betriebe soll die beigefügte Abstandsliste gem. den zur Art der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen als Hilfe zur Beurteilung angemessener Abstände zur Vermeidung oder zur Herabsetzung schädlicher Immissionen auf das Gebiet und benachbarte Gebiete zugrunde gelegt werden. Die Nachweise, die eine Ausnahme für die Zulassung vom Betriebstyp her an sich störender Betriebe rechtfertigt, können in der Regel durch fachgutachtliche Äußerungen erbracht werden.

Maß der baulichen Nutzung

Für die Gemeinbedarfsfläche ist wie für den übrigen Bereich die zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise vorgesehen. Von der Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird abgesehen, da die übrigen Nutzungswerte für die künftige Bebauung ausreichend bestimmt sind. Der Verzicht auf Firstrichtung und Dachgestaltung soll eine dem Zweck entsprechende Nutzung und Gestaltung der Gemeinbedarfseinrichtung ermöglichen.

Im übrigen sollen für das Gewerbegebiet (GE) und für das Industriegebiet (GI A1) die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung weiter gelten.

Erschließung

Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen.

Wasserversorgung

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

Abwasserbeseitigung

Das Erweiterungsgebiet ist bereits durch die vorhandenen Leitungen im Trennsystem erschlossen. Das Schmutzwasser wird dem Verbandssammler/Breisgauer Bucht angeschlossen. Das Regenwasser wird in den Riedkanal eingeleitet.

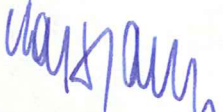
Kosten

Kanalisation	80.000,-- DM
Wasserversorgung	50.000,-- DM
Straßenbau	300.000,-- DM
Beleuchtung	50.000,-- DM
	<hr/>
	380.000,-- DM
	=====

Verfahrensrechtliche und technische Abwicklung der Änderung

Die vorgesehene Erweiterung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Süd" berührt die Verfahrensbereiche der Bebauungspläne "Industriegebiet Süd" und "Sportzentrum". Diese werden entsprechend dem neuen Deckblatt, das auf den Bebauungsplan "Industriegebiet-Süd" aufgeklebt wird, geändert. In dem Bebauungsplan "Sportzentrum" werden die überlagerten und geänderten Bereiche durch zeichnerischen und schriftlichen Eintrag kenntlich gemacht.

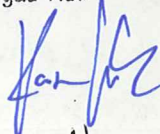
Bötzingen, den 19. November 1991


Konstanzer
Bürgermeister

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 12. MRZ. 1992
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald




Hasenpfeitz