

Gemeinde Grafenhausen



Bebauungsplan „Rothaus Süd“ in Grafenhausen-Rothaus

3. Fertigung

Endgültige Fassung vom 18.11.2010



kaiser

planungsbüro + vermessungsbüro
daimlerstraße 15, 79761 waldshut-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 07741 / 9211-22

O:\PROJEKTE\09\0902\MS Word\B-Plan\Doc\105_TB-BPL.doc



Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

A. SATZUNG

B. BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Flächennutzungsplan
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Bebauung und Nutzung
7. Naturhaushalt und Landschaft
8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
9. Kosten

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

D. PLANTEIL

- | | | |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan | (Blatt 2) | M 1:1.000 |

E. UMWELTBERICHT



Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Grafenhausen hat den Bebauungsplan „Rothaus Süd“ in Grafenhausen-Rothaus unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 18.11.2010 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542).

PlanzV 90 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Verordnung vom 17.12.2009 (GBl. S. 809).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185).

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).



**Teil A
SATZUNG**

Fortsetzung...

**§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | | |
|-----------------------------|---------|-----------------------|
| B. Begründung | | i.d.F. vom 18.11.2010 |
| C. Textliche Festsetzungen | (I.) | i.d.F. vom 18.11.2010 |
| D. Planteil | | |
| Flächennutzungsplan der VVG | (Bl. 1) | i.d.F. vom 28.06.2004 |
| 4. Änderung (Auszug) | | |
| Lageplan | (Bl. 2) | i.d.F. vom 18.11.2010 |
| E. Umweltbericht | | i.d.F. vom 18.11.2010 |

**§ 3
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

**§ 4
AUSSEKRAFTSETZEN**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Brauerei Rothaus Multifunktionshalle“, rechtskräftig in der Fassung vom 18.04.2010 wird mit Inkrafttreten dieser Satzung im Überlagerungsbereich (vgl. Anlage zur Satzung, Lageplanausschnitt Überlagerungsbereich - gelbe Fläche) außer Kraft gesetzt.

**§ 5
INKRAFTTRETEN**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Grafenhausen, den 18.11.2010

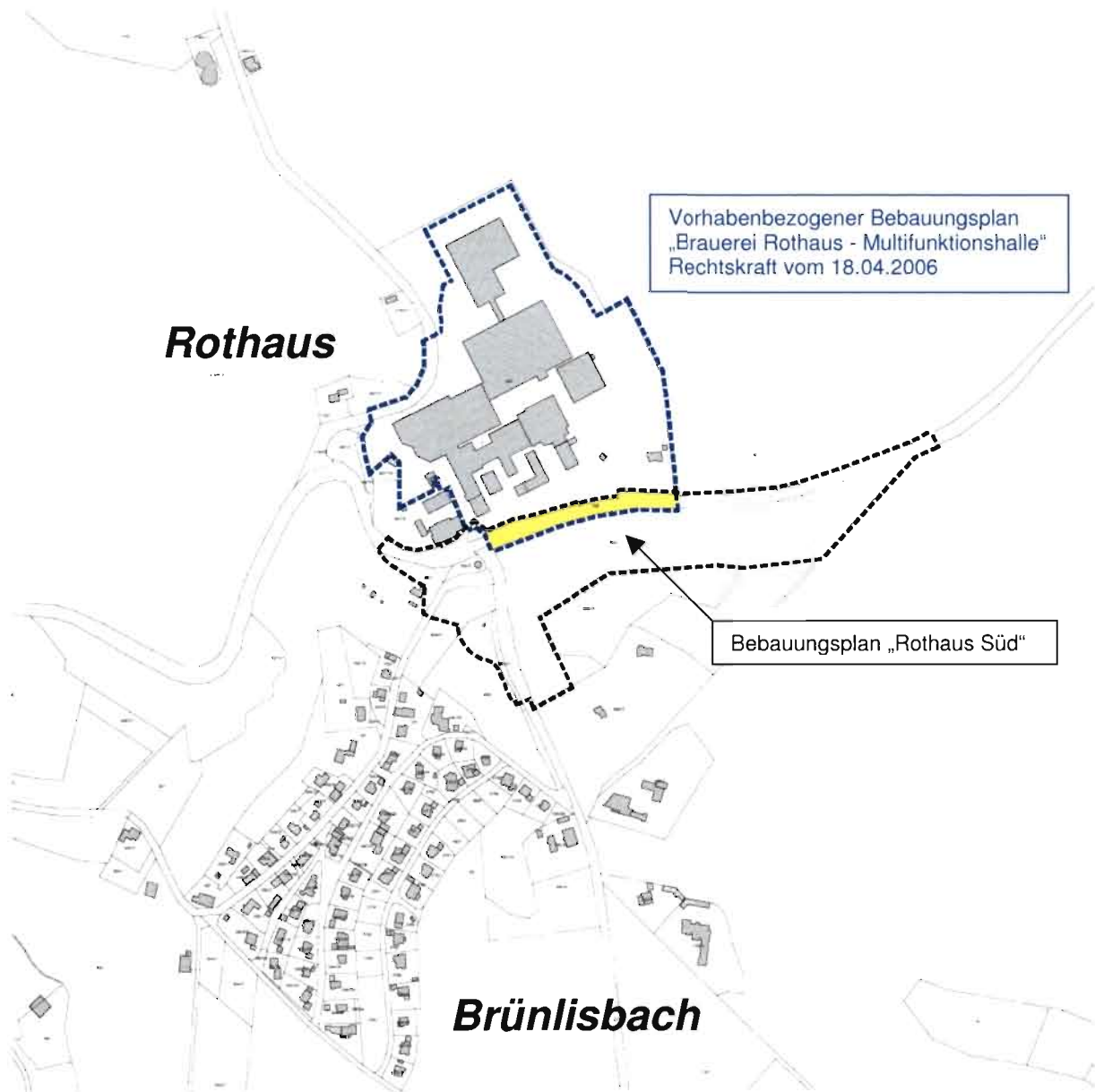

Ch. Behringer
Bürgermeister





Anlage zur Satzung

Lageplanausschnitt - Grenzen des Bebauungsplanes /
Überlagerungsbereich



(Darstellung unmaßstäblich)



Teil B
BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Grafenhausen hat am 15.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rothaus Süd" in Grafenhausen-Rothaus gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rothaus Süd“ begründet sich auf die Notwendigkeit der Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur zur Brauerei.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Parkraumangebot zur Brauerei Rothaus (Personal, Hotel, Gastronomie) ist äußerst begrenzt und entspricht funktional und quantitativ nicht mehr den heutigen oder gar künftigen Anforderungen. Seit längerem gibt es seitens der Brauerei Rothaus AG deshalb Überlegungen, die bestehende Situation dahingehend zu verbessern.

Das Areal der Brauerei Rothaus wird über die Landesstraße 170 erschlossen. Die bestehende Situation im Umfeld zwischen der Brauerei und der südlich vorbeiführenden Landesstraße 170 zeigt auf, dass die L 170 früher einmal direkt entlang der Gebäudefront der Brauerei geführt hat. Durch die Verlegung der L 170 in den 70er Jahren konnten Flächen freigeschaltet werden, welche zumindest bis dato, eine brauchbare Lösung der verkehrlichen Erschließung ermöglichten.

Mit der Entwicklung und Expansion der Brauerei insgesamt wurde zunehmend auch die Ertüchtigung der verkehrlichen Infrastruktur notwendig. Die Hauptzufahrt zur Brauerei wurde ca. 150m nach Osten verlegt, die Zufahrt an der L 170 mit einer leistungsfähigen Einmündung nach RAS-K mit Linksabbiegespur ausgestattet.

Auf dem Areal der Brauerei sind zwischenzeitlich zahlreiche Parkflächen in den verschiedensten Bereichen ohne Zusammenhang entstanden. Die Anordnung erfolgte dabei stets unter Ausnutzung unterschiedlichster Restflächen.

Südlich der Brauerei befindet sich das Areal um das Museum „Hüsli“, des Landkreises Waldshut, welches wiederum direkt an den Naturerlebnispark der Gemeinde Grafenhausen anschließt. Zwischen diesen Bereichen und dem Areal der Brauerei Rothaus sind keine sicheren Fuß- und Radwegverbindungen vorhanden.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Auf der Südseite entlang der L 157 ist vom Ortseingang her kommend ein befestigter Gehweg vorhanden, dieser endet allerdings an der Straße nach Brünlisbach. Besucher der Brauerei oder des Brauereigasthofes müssen im Folgenden dann die Landesstraße 170 an ungünstigster Stelle im gefährlichen Knotenpunktbereich queren.

Am Knotenpunkt L 170 / L 157 sind Bushaltestellen für den ÖPNV vorhanden. Gehwege zur sicheren Führung und Lenkung der Fußgänger und Schüler im Knotenpunktbereich sind nicht vorhanden.

Unter Berücksichtigung der künftigen Entwicklung der Brauerei in Verbindung mit Hotel und Gastronomie ist das vorhandene Parkkonzept mit den zahlreichen zersplitterten Anlagen sowie die interne verkehrliche Erschließung nicht mehr zeitgemäß und mittelfristig auch nicht mehr zukunftsfähig. Eine Verbesserung dahin gehend ist deshalb unbedingt anzustreben.

Hinzu kommt, dass sich zunehmend auch Synergieeffekte in Verbindung mit dem Museum „Hüsli“ und dem in unmittelbarer Nähe eingerichteten Naturerlebnispark der Gemeinde Grafenhausen einstellen, für deren Bewältigung eine zukunftsfähige verkehrliche Gesamtkonzeption unabdingbar wird.

3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Grafenhausen gehört der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Grafenhausen / Ühlingen-Birkendorf an.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der VVG (Stand: 4. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt am 28.06.2004) sind die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Rothaus Süd“ involvierten Flächen als Grün- und Verkehrsflächen ausgewiesen.

Im B-Plan „Rothaus Süd“ wird die Zuordnung dieser Flächen lediglich verändert, der B-Plan kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

4. Planungsgebiet

Der B-Planbereich zum Bebauungsplan „Rothaus Süd“ umfasst die in beiliegendem Lageplan (Blatt 2) definierten Flächen.

Das überplante Gebiet liegt auf der Gemarkung Brünlisbach der Gemeinde Grafenhausen unmittelbar südlich der Landesstraße 170. Es zeigt eine nach Südenwesten geneigte Topographie mit Neigungen zwischen ca. 1 % und max. ca. 10 % auf.


**Teil B
BEGRÜNDUNG**
Fortsetzung...

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes „Rothaus Süd“ wird im Norden durch das Areal der Brauerei und den Staatswald Distr. Großer Wald begrenzt. Im Süden schließen einzelne Waldflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen, das Areal um das Heimatmuseum „Hüsli“ sowie im weiteren die Bebauung des Weilers Brünlisbach an.

Folgende Grundstücke sind als Gesamt- oder Teilfläche betroffen:

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche m ²	Bemerkung	Nutzung
158	59.447	7.936	Teilfläche	L 170/VF
158/1	6.416	1.099	Teilfläche	VF
158/2	685	685		GF
158/3	296	296		VF
27	66.892	2.789	Teilfläche	L 157/VF
667	44.747	1.322	Teilfläche	GF/LW
668	10.833	1.470	Teilfläche	GF/LW/WF
668/2	5.086	2.385	Teilfläche	VF/LW/WF
668/3	1.314	602	Teilfläche	VF
669	47.855	35.396	Teilfläche	VF/LW
Gesamtfläche entspricht		ca.	53.980 m ² 5,40 ha	

Die Grundstücke Flst. 667, 668/2 und 669 befinden sich im Besitz der Brauerei Rothaus. Die Grundstücke Flst. 158/1, 158/2 und 668/3 sind Eigentum der Gemeinde Grafenhausen. Das Grundstück Flst. 668 befindet sich im Besitz der Staatsforstverwaltung des Landes Baden-Württemberg, die Grundstücke Flst. 158, 158/3 und 27 sind Eigentum des Landes Baden-Württemberg (Straßenbauverwaltung).

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Grundlage für sämtliche Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur, die Ergebnisse aus der Baugrunduntersuchung sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen einer zukunftsfähigen Erschließung des Gesamtareals zur Brauerei Rothaus.

5.2 Verkehrsanlagen

Zur Beseitigung der funktionalen Mängel bzw. zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur und der städtebaulichen Situation zur Brauerei insgesamt wurden zahlreiche Lösungen untersucht.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Gleichzeitig erfolgte eine Bewertung der verkehrlichen Situation im Umgebungsbereich entlang der L 170 / L 157 gesamtheitlich auf ihre Funktionalität bezüglich Leistungsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit. Im Ergebnis daraus werden folgende Änderungen an der Verkehrsinfrastruktur zur Brauerei und zu den öffentlichen Verkehrsanlagen erforderlich:

- 1) Erweiterung und Neuorientierung des Parkraumangebotes für Personal, Hotel und Gastronomie (Übernachtung);
- 2) Anlage von sicheren Geh- und Fußwegverbindungen;
- 3) Verlegung der Landesstraße 170 und der L 157 mit Anschluss Brünlisbach
- 4) Optimierung des Knotenpunktes L 170 / L 157 (Kreisverkehrsplatz) und der ÖPNV-Einrichtungen

Mit der neuen Park- und Erschließungssituation wird eine zielgerichtete und zukunftsfähige Lösung zur Verkehrsinfrastruktur für die Brauerei geschaffen.

Durch den Rückbau der bestehenden Einmündung L 170 / L 157 mit gleichzeitigem Neubau eines Kreisverkehrsplatzes werden die vorhandenen Konfliktpunkte drastisch reduziert und zugleich die Verkehrssicherheit deutlich erhöht.

Die gleichzeitige Anlage von separaten Rad-/Gehwegen und Querungsmöglichkeiten über die Verkehrsinseln am Kreisverkehr ermöglichen eine sichere und zukunftsfähige Führung des Rad- und Fußgängerverkehrs im betrachteten Bereich.

Auch die Belange des öffentlichen Verkehrs werden durch die neue Verkehrskonzeption berücksichtigt. Die Erreichbarkeit der Haltestellen wird deutlich verbessert. Durch die Lage der Haltestellen in den Kreisausfahrten entstehen klare Zielhaltestellen, so dass die Begreifbarkeit und somit die Fahrgastfreundlichkeit verbessert werden kann. Auch der betriebliche Ablauf des Busverkehrs wird verbessert, da insbesondere für Linienbusse deren Fahrt am Kreisverkehr beginnt oder endet eine einfache Wendemöglichkeit entsteht.

Die neue Trasse der verlegten Landesstraße 170 verläuft größtenteils über Grünflächen mit einzelndem Baumbestand. Im Bereich des neuen Kreisverkehrsplatzes befindet sich das Biotop Nr. 18215-337-0161 nach § 30 BNatschG, welches erhalten bleibt.

Unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange und möglicher Entwicklungschancen werden durch das vorliegende Konzept mit der Bereinigung und deutlichen Verbesserung der eingebundenen, verkehrlichen Situation insgesamt zukunftsfähige und nachhaltige Lösungen nicht nur für die Brauerei sondern auch für das gesamte Umfeld geschaffen.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Im B-Planbereich sind Abwasser- und Oberflächenwasserleitungen zur Infrastruktur der Brauerei sowie der Entwässerung der bestehenden Straßen vorhanden.

Die bestehenden Leitungssysteme können größtenteils verbleiben, sie werden der neuen Projektgeometrie sowie den daraus entstehenden, veränderten Anforderungen angepasst.

5.4 Wasserversorgung

Im B-Planbereich sind auch Versorgungsleitungen zur Trink- und Löschwasserversorgung der Gemeinde Grafenhausen vorhanden.

In Teilbereichen müssen die bestehenden Leitungssysteme verlegt und/oder tiefer gelegt werden. Verbleibende Leitungssysteme werden der neuen Projektgeometrie sowie den daraus entstehenden, veränderten Anforderungen angepasst.

5.5 Stromversorgung

Bestehende Anlagen zur Stromversorgung sind nicht betroffen, neue Anlagen sind nur zur Straßenbeleuchtung erforderlich.

5.6 Sonstige Versorgungsträger

Im Bereich der bestehenden Bebauungen (Brauerei und OT Brünlisbach) befinden sich auch Anlagen der Deutschen Telekom. Die bestehenden Leitungssysteme dazu können grundsätzlich verbleiben, sie werden bei Bedarf der neuen Projektgeometrie sowie den daraus entstehenden, veränderten Anforderungen angepasst (Umlegung und/oder Tieferlegung).

Weitere Anlagen sind nicht betroffen.

5.7 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes „Rothaus Süd“ sind keine Altlasten bekannt.

6. Bebauung und Nutzung

Im B-Planbereich „Rothaus Süd“ ist keine Bebauung im üblichen Sinne vorgesehen. Die involvierten Flächen dienen der Schaffung einer zukunftsfähigen Gesamterschließung zur Brauerei sowie daraus resultierend auch einer deutlichen Verbesserung der öffentlichen verkehrlichen Situation in den angeschlossenen Bereichen. Dabei handelt es sich um private und öffentliche Verkehrs- und Grünflächen.

Im Zuge des B-Planes ergeben sich neue Verhältnisse zum Eigentum und zum Unterhalt. Die Regelungen dazu sind über entsprechende Vereinbarungen vor Baubeginn fest zuschreiben. Dazu zählt auch die Anpassung und/oder evtl. Neuordnung zu den Grunddienstbarkeiten betroffener Versorgungsträger.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

7. Naturhaushalt und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Gebiet zum B-Plan „Rothaus Süd“ auf seine Funktion im Naturhaushalt sowie auf Veränderungen untersucht, welche mit der Ausweisung des B-Planes verbunden sind.

Diese Untersuchungen werden im Zuge der Umweltprüfung (UP) gem. §§ 1, Abs. 7 und 2, Abs. 4 durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind dem B-Plan (Teil E, Umweltbericht) zur Offenlage beigefügt, die Festlegungen darin sind verbindlich. Hierzu zählen auch die Maßnahmen zur Grünordnung, welche zu den klassifizierten Straßen der Straßenbauverwaltung (L 170 / L 157) in einem landschaftspflegerischen Begleitplan aufbereitet werden.

8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die Realisierung der im B-Plan „Rothaus-Süd“ geplanten Maßnahmen ist im Zeitraum 2011 bis 2013 vorgesehen. Dabei entstehen ausschließlich Kosten für die Erschließung.

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung sowie für die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

9. Kosten

Auf der Grundlage des Entwurfes wurden folgende Kosten zur Erschließung des B-Planbereiches „Rothaus-Süd“ geschätzt:

1.	Anteil öffentliche Verkehrsanlagen	ca. 1,75 Mio EUR
2.	Anteil private Verkehrsanlagen	ca. 1,20 Mio EUR
1.-2. Baukosten gesamt		ca. 2,95 Mio EUR

Grafenhausen, den 18.11.2010

CH. Benninger
Bürgermeister

