

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan " Obere Matten " in der Stadt Mahlberg

=====

I. ALLGEMEINES

Aus dem Flächennutzungsplan für eine Gemeinde sind die Bebauungspläne zu entwickeln. Der genehmigte Flächennutzungsplan für die Stadt Mahlberg sieht im Nord-Osten an der Gemarkungsgrenze in der Nähe der B 3 ein Industriegebiet vor. Die tatsächliche Bebauung dieses Gebietes erfordert jedoch eine sorgfältige Planung und Differenzierung in seiner Festsetzung hinsichtlich der Nutzung.

Die Erschließung ist zum Teil als "Nebenprodukt" einer anderen Baulanderschließung vorhanden. Die vorhandene Nachfrage zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben einerseits und die vorhandene massive Wohnbebauung in der Nachbarschaft zu diesem Baugebiet machen eine ausgewogene Bebauungsplanung unerlässlich.

Das Baugebiet schließt im Norden an das allgemeine Wohngebiet "Stiegele" an. Die im Süden verlaufende Erschließungsstraße ist zu gleichen Teilen für die Baugebiete "Stiegele" und "Obere Matten" notwendig.

Zur verkehrsmäßigen Anbindung an den Ortskern in Mahlberg ist die das Baugebiet "Obere Matten" durchschneidende Erschließungsstraße unerlässlich, zumal der gewerbliche Verkehr sich nicht über die südliche Erschließungsstraße abwickeln kann.

Aufgrund der besonderen Lage zum Nachbarort Kippenheim und der vorhandenen Bebauung, die zum Teil als Außenbereichsfälle nach § 35 BBauG genehmigt worden waren, ist eine Aufteilung der insgesamt rd. 2,5 ha großen Planfläche in Zonen

Allgemeines Wohngebiet und

Gegliedertes Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 4 BauNVO)

notwendig.

2.) Entwässerung

2.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserleitung in dem Baugebiet ist bereits als "Nebenprodukt" des südlich angrenzenden Baugebiets "Stiegele-Gehren" vorhanden. In der Stichstraße muß noch ein Schmutzwasserkanal verlegt werden.

2.2 Regenwasser

Wie unter Ziff. 2.1 erwähnt, ist im Zusammenhang mit dem Baugebiet "Stiegele-Gehren" auch der Regenwasserkanal bereits bis auf den Bereich, der mit der Stichstraße erschlossen wird, verlegt.

3.) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Erweiterung des vorhandenen Netzes.

4.) Stromversorgung

Das Baugebiet wird durch Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz mit elektrischer Energie versorgt. Für die Ausführung ist eine Verkabelung der Leitungen vorgesehen.

5.) Kinderspielplatz

Der Bebauungsplan weist im Bereich des Grundstücks Lgb. Nr. 2512/7 einen Kinderspielplatz aus.

Einen zusätzlichen Kinderspielplatz legt die Gemeinde zur Zeit im Süd-Osten außerhalb des Baugebietes an, wo zwischenzeitlich einige ansonsten landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke hierfür gepachtet werden konnten. Dieses an einen Gehweg angrenzende Gelände eignet sich aufgrund des vorhandenen Baumbestandes besser für einen Kinderspielplatz als die Fläche, die im Bebauungsplan ausgewiesen ist.

Mahlberg, den 17.1.1974



Der Bürgermeister

II. KOSTEN

Die überschlägig ermittelten Kosten zur Erschließung des Baugebiets belaufen sich einschließlich der bereits vorhandenen Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie der vorhandenen Straßen auf:

1. Straßen, Gehwege	170.000,-- DM
2. Kanalisation	100.000,-- DM
3. Wasserversorgung	<u>30.000,-- DM</u>
	300.000,-- DM
	=====

III. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Erschließung, Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern die Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden. Teile des Baugebiets sind bereits durch ein Meßbriefverfahren "umgelegt" worden.

Soweit es sich im einzelnen um Flächen handelt für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, wird vorerst auf bodenordnende Maßnahmen verzichtet, da die Grundstücksflächen sich ja in der Regel nach den Bedürfnissen der Betriebe richten.

IV. ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

1.) Verkehrsmäßige Erschließung

Die ehem. Gemeindeverbindungsstraße (Bromergasse) die das Baugebiet nach Süden hin begrenzt, ist ebenso wie die das Baugebiet in etwa halbierende Ost-West-Straße im Hinblick auf den Bebauungsplan "Obere Matten" mit einer Straßenbreite von 6 m teilweise bereits ausgebaut. Die von der zuletzt genannten Straße ab- nach Norden ~~weisende~~ Stichstraße wird ebenfalls mit 6 m Breite und einem Gehweg von 1,25 m ausgebaut.