

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

"Kirchenfeld II"

1 Planungsabsichten

=====

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Die vorhandenen Baugebiete der Stadt Mahlberg sind fast vollständig bebaut. Insbesondere stehen im Stadtteil Orschweier kein einziger Bauplatz für noch viele Bauwillige, insbesondere Einheimische, zur Verfügung. Das Baugebiet "Kirchenfeld I" wurde zwischenzeitlich umgelegt, erschlossen und der Bebauung zugeführt. Die zugeteilten Bauplätze werden überwiegend in den nächsten 2 bis 3 Jahren von den Eigentümern bebaut.

Nach der nach dieser Umlegung noch vorliegenden Bedarfsliste wollen in nächster Zeit noch mindestens 10 Einheimische im Stadtteil Orschweier bauen, die zum Teil schon seit längerem auf einen Bauplatz warten.

Wegen dieses großen Bedarfs sieht sich die Stadt Mahlberg gezwungen, daß Baugebiet "Kirchenfeld I" schnellstens um ein kleines Wohnbaugebiet "Kirchenfeld II " mit neun Bauplätzen zu erweitern. Aufgrund der gegebenen Grundstücksverhältnisse ist in diesem Bereich zu erwarten, daß mindestens 5 Bauplätze der Stadt zur sofortigen Weitergabe an Bauinteressenten zufallen. Der restliche Bereich zwischen Türckheimstraße und Im Grün ist erstens schwierig umzulegen und dürfte wegen der großen Zahl der beteiligten Grundstückseigentümer wesentlich schwieriger einer Bebauung zuzuführen sein.

Das nach dem Flächennutzungsplan mögliche Baugebiet "Hinter den Gärten Nord" soll deshalb zurückgestellt werden, weil es erschließungstechnisch und vor allem eigentumsrechtlich nur sehr schwierig und langwierig zu realisieren ist. Im Bereich "Kirchenfeld II" ist eine Umlegung wie oben ausgeführt einfach, wobei der Stadt 5 Bauplätze für soziale Wohnbauten zufallen.

Das Baugebiet "Kirchenfeld" wurde 1987 im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans aus der Flächennutzungsplanung herausgenommen und soll nun über die 7. Änderung wieder aufgenommen werden.

Grund war damals, daß im Gesamtbereich wegen zu vieler Eigentümer mit unterschiedlicher Interessen nur schwer eine baldige Bebauung realisierbar schien.

Die Stadt Mahlberg betreibt seit Jahren eine sehr kostenaufwendige Sanierung der Entwässerungsanlage im Ortskern von Orschweier.

Zwischenzeitlich wurde z.B. ein Rückhaltebecken gebaut, an das sämtliche Mischwasserkanäle des Ortskerns angeschlossen sind. Dazu müssen einige Hauptzuleiter dringend größer dimensioniert werden, wobei mit dem Kanal in der Schloßstraße begonnen wurde. An diesem Kanal wird das Baugebiet "Kirchenfeld II" über die Türckheimstraße angeschlossen.

Das Baugebiet "Kirchenfeld II" wurde zur 7. Flächennutzungsplanänderung angemeldet. Die Fortführung des Baugebiets "Kirchenfeld" in diesem Bereich soll nur im notwendigsten Umfang durchgeführt werden. Sie ist außerdem deshalb sinnvoll und zweckmäßig, weil sie mit einem geringstmöglichen Erschließungsaufwand durchzuführen ist, da die Wasserleitung für diesen Bereich schon verlegt ist.

Bei dem angeführten Bedarf ist die Stadt nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz vom 17. Mai 1990 geradezu aufgefordert, für dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung entsprechendes weiteres Baugebiete zur Verfügung zu stellen. Der dringende Wohnbedarf ist wie oben aufgeführt sicher vorhanden, sodaß ein Bebauungsplan auch vor Änderung des Flächennutzungsplans nach § 1 Abs. 2 Wohnbaurleichterungsgesetz aufgestellt werden kann.

1.2 Lage des Baugebiets

Das Baugebiet "Kirchenfeld II" schließt an das Baugebiet "Kirchenfeld I" an und liegt an der nordöstlichen Peripherie des Stadtteils Orschweier. Mit diesem Baugebiet soll die Bebauung in diesem Bereich städtebaulich sinnvoll fortgeführt und durch spätere weitere Bebauungspläne abgerundet werden.

Im überplanten Bereich befinden sich zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Mahlberg hat derzeit einen Flächennutzungsplan der in der 6. Fortschreibung genehmigt ist. In ihm ist die überplante Fläche noch als landwirtschaftliche Fläche vorgesehen, nachdem bis zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich schon Wohnbaufläche genehmigt war. Die erneute Änderung soll in der 7. Fortschreibung, die derzeit läuft, berücksichtigt werden. Die Abweichung ist unter 1.1 ausführlich begründet.

2 Planung

=====

2.1 Nähere Beschreibung des Plangebiets

Das Baugebiet ist flaches, ebenes Gelände, welches zur Zeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Mit ihm wird die vorhandene Wohnbebauung an der Nordostecke des Stadtteils Orschweier sinnvoll fortgesetzt und soll später durch weitere Bebauungspläne abgerundet werden.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem Charakter der vorhandenen Bebauung wird für das vorliegende Planungsgebiet ein- bis zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die zukünftige Abrundung der Gesamtbebauung in diesem Bereich ist im Bebauungsplan "Kirchenfeld I" schon skizzenhaft dargestellt. Sie wurde mit dem Bebauungsplan "Kirchenfeld II" nur teilweise entsprechend fortgeführt.

2.2.2.2 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der zulässigen Geschoßzahl und mit den Gestaltungsvorschriften über die Geschosse bestimmt die tatsächliche Nutzung in diesem Gebiet. Um den Flächenverbrauch so weit wie möglich einzudämmen, ist für eine Grundflächenzahl 0,4 eine Geschoßflächenzahl von maximal 0,8 festgesetzt, so daß auf jedem Grundstück mindestens zwei Wohnungen gebaut werden können.

2.2.2.3 Bauweise

Das Baugebiet ist in zwei unterschiedlich nutzbare Bereiche unterteilt. Entsprechend der Lage der Bauplätze ist Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig. An einer anderen Bauweise besteht in Mahlberg derzeit kein Bedarf.

2.4 Städtebauliche Gestaltung

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Firstrichtung, Baugrenze und die weiteren Festsetzungen können dem zeichnerischen Teil entnommen werden. Für die Dachdeckung ist rotes Ziegelmateriale vorgesehen, wie es der vorhandenen Dachlandschaft des Ortskerns Orschweier entspricht.

Mit dem Baugebiet wird die nordöstliche Abrundung des Stadtteils Orschweier sinnvoll fortgesetzt.

2.5 Verkehr

2.5.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Baugebiets an die äußeren Verkehrswege erfolgt über die Bachstraße und über die Türckheimstraße/Schloßstraße an die K 5345.

2.5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die Weiterführung der Bachstraße mit Anbindung an die Türckheimstraße und die Straße Im Grün.

2.6 Ver- und Entsorgung

2.6.1 Wasserversorgung

Der Ortsteil Orschweier ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Mahlberg angeschlossen, die in den letzten Jahren durch umfangreiche Baumaßnahmen so erweitert wurde, daß die Wasserversorgung dieses Baugebiets in qualitativer und quantitativer Hinsicht sichergestellt ist.

Die Wasserleitung selbst ist schon verlegt, so daß nur noch die Hausanschlüsse hergestellt werden müssen.

2.6.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird über ein Mischwasserkanal über die Türckheimstraße in den aufdimensionierten Kanal der Schloßstraße über das Regenrückhaltebecken Feldstraße entwässert. Das Schmutzwasser wird der Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbands "Südliche Ortenau" somit zur mechanisch biologischen Reinigung zugeleitet.

2.6.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Gebiets mit elektrischer Energie erfolgt über ein Niederspannungskabel. Nach Auskunft des zuständigen EVU ist für das Plangebiet die Energieversorgung gesichert.

2.6.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Gasbetriebe Emmendingen. Sie ist nach Auskunft der Gasbetriebe ebenfalls gesichert.

2.7 Pflanzgebot

Entlang der Nordgrenze von Lgb.Nr. 1676 wird zur Abgrenzung und zur Einbindung des Baugebiets zur freien Landschaft ein Pflanzgebot für einheimische Bäume und Sträucher festgesetzt.

2.8 Grundwasserschutz

Die Bachstraße als Erschließungsstraße wurde soweit es städtebaulich und erschließungstechnisch möglich ist angehoben und hat die niedrigste Achshöhe von 165.65 m + NN. Die Sockelhöhe der Gebäude wurde auf max. 1 m über Straße festgesetzt, wobei eine höchstmögliche Ausnützung gefordert wird. Höhere Sockelfestsetzungen sind aus städtebaulichen Gründen, wegen der umliegenden Bebauung, nicht möglich.

Da der Grundwasserhöchststand für diesen Bereich 164.50 m + NN beträgt, wird dieser beim Kellergeschoßausbau u.U. unterschritten. Für diese Fälle ist in den Bebauungsvorschriften ein wasserdichter Kellerausbau gefordert.

3 Kosten

== == == == == ==

Straßenbau	120.000,--	DM
Kanalisation	30.000,--	DM
Wasserversorgung	5.000,--	DM
Straßenbeleuchtung	10.000,--	DM

Year	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Gesamtkosten	165.000,-- DM
--------------	---------------

Die Erschließung des Baugebiets soll nach Rechtskraft des Bebauungsplans über die Kommunalfinanz erfolgen.

4 Beabsichtigte Maßnahmen

=====

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine freiwillige Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschließung und Festlegung von Vorkaufsrechten bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.

Mahlberg, den 26.02.1992

h

Hehr, Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt

~~Änderungsplan~~

gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 28. SEP. 1992



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
— Baurechtsbehörde —