

B e g r ü n d u n g
=====

zur Bebauungsplanänderung "Obere Matten I"

Die Stadt Mahlberg beabsichtigt, den Bebauungsplan "Obere Matten I" im Bereich der Grundstücke Lgb.Nrn. 2515/1, 2515/5 und 2521/1 zu ändern.

Das frühere Grundstück Lgb.Nr. 2515/1 wurde zwischenzeitlich mit Bodenverkehrsgenehmigung des Landratsamts in die Grundstücke Lgb.Nrn. 2515/1 und 2515/5 geteilt. Der Grundstückseigentümer wünscht nun, das Grundstück Lgb.Nr. 2515/1 insgesamt als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen, damit er darauf noch ein Büro/Wohngebäude errichten kann. Zwischen beiden Grundstücken ist entlang der Grundstücksgrenze ein Pflanzgebot für Büsche und Bäume zur Abschirmung vorgesehen.

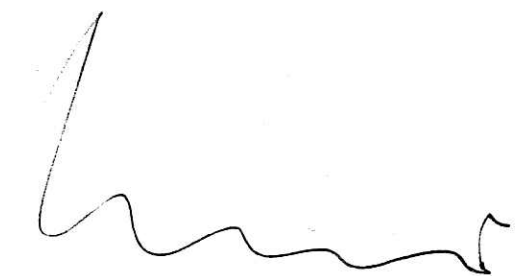
Auf dem Grundstück Lgb.Nr. 2515/5 ist zwischenzeitlich eine Lagerhalle für Baustoffe errichtet worden. Da die hiervon ausgehenden Emissionen sehr gering einzuschätzen sind, dürfte die Abschirmung des Allgemeinen Wohngebiets mit dieser 5 m breiten Pflanzzone genügen.

Westlich an das Baugebiet "Obere Matten I" schließt sich nördlich des Seewegs das Baugebiet "Obere Matten III" an. Entlang dem Seeweg ist in diesem Baugebiet ein Grünstreifen mit dahinter verlaufendem Gehweg vorgesehen. Dieser Grünstreifen einschließlich Gehweg soll nun bis zum Mattenweg durchgezogen werden, damit die Fußgänger auf diesem Gehweg ungehindert den Mattenweg ansteuern können.

Wegen der sehr komprimierten Bebauung in diesem Bereich besteht eine große Parkplatznot für den KFZ- Verkehr. Dabei erwies sich der früher errechnete und ausgebaute öffentliche Parkraum als zu gering, da die spätere Neuüberplanung dieser Baugebiete eine überwiegende Bebauung mit Mehrfamilienhäusern(Wohnblocks) auswies. Deshalb werden auf dem Grundstück Lgb.Nr. 2521/1 noch vier zusätzliche Garagenplätze ausgewiesen. Sie sind in einem Abstand von 12 m vom vorhandenen Wohnhaus festgelegt, so daß der Grundstückseigentümer dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Eine Ausweisung dieser Garagenplätze auf städtischem Areal (Bauhof) ist nicht möglich, da der dort angelegte Grünstreifen zur Abschirmung dieses "häßlichen" Gebäudes aus optischen und emissionsrechtlichen Gründen erforderlich ist. Der vorhandene östlich angrenzende Hof wird als Reserve-lagerfläche und als Zufahrt für die Halle benötigt. Eine Ausweisung auf dem Gewerbegrundstück Lgb.Nr. 2515/1 ist nicht möglich, da der Grundstückseigentümer die Freifläche für die Parkplätze seiner Bediensteten selbst benötigt.

Die Kosten der neu geplanten zusätzlichen Erschließungsanlagen dürften sich auf rd. 15.000 DM belaufen, die im Haushalt abgewickelt werden.

Mahlberg, den 20.03.1985



Hehr, Bürgermeister

Bebauungsplan
Änderungsplan genehmigt
gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 03. SEP. 1985



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
— Baurechtsbehörde —