

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

"Kirchenfeld III"

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Die vorhandenen Baugebiete der Stadt Mahlberg sind fast vollständig bebaut. Insbesondere steht nun im Stadtteil Orschweier wieder kein einziger Bauplatz für die noch vielen Bauwilligen, insbesondere Einheimische, zur Verfügung. Die Baugebiete "Kirchenfeld I" und "Kirchenfeld II" wurden zwischenzeitlich umgelegt, erschlossen und der Bebauung zugeführt. Die Bauplätze werden überwiegend in den nächsten zwei bis drei Jahren von den Eigentümern bzw. Käufern bebaut. Die meisten Baugesuche sind zwischenzeitlich schon eingegangen. Nach der nach dieser Umlegung noch vorliegenden Bedarfsliste wollen in nächster Zeit noch mindestens 20 Einheimische im Stadtteil Orschweier bauen, davon auch Eigentümer in der neu überplanten Fläche.

Deshalb sieht sich die Stadt Mahlberg gezwungen, die Baugebiete "Kirchenfeld I" und "Kirchenfeld II" schnellstens entsprechend dem vorliegenden Gesamtkonzept um ein weiteres kleines Wohnbaugebiet "Kirchenfeld III" mit 14 Bauplätzen, davon ein schon bebautes Grundstück zu erweitern.

Aufgrund der gegebenen Grundstücksverhältnisse ist im neu überplanten Bereich zu erwarten, daß mindestens neun Bauplätze der Stadt zur sofortigen Weitergabe an Bauinteressenten zufallen. Von den übrigen Bauplätzen sollen drei ebenfalls in den nächsten Jahren von den bisherigen Grundstückseigentümern bebaut werden.

Aufgrund der Gesamtkonzeption ist eine Ausweisung dieses Baugebietes in kleinerer Form aus erschließungstechnischen Gründen nicht möglich. Die Überplanung des gesamten Restbereiches nach dem Gesamtkonzept "Kirchenfeld" ist wegen der großen Zahl der beteiligten Grundstückseigentümer sehr schwierig und wird deshalb zurückgestellt.

Für das noch nicht im Flächennutzungsplan verankerte Baugebiet "Kirchenfeld" wird das nach Flächennutzungsplan mögliche Baugebiet "Hinter den Gärten - Nord" zurückgestellt, weil es erschließungstechnisch und vor allem eigentumsrechtlich nur sehr schwierig und langwierig realisierbar wäre. Dies gilt nicht für den Bereich "Kirchenfeld III".

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

Die Stadt Mahlberg betreibt seit Jahren eine sehr kostenaufwendige Sanierung der Entwässerungsanlage im Ortskern von Orschweier. Zwischenzeitlich wurden z.B. ein Regenrückhaltebecken und ein offener Rückstaukanal gebaut, an die sämtliche Mischwasserkanäle des Ortskerns angeschlossen sind. Zur weiteren Verbesserung müssen noch einige Hauptzuleiter dringend vergrößert werden. Die Kanäle in der Hauptstraße und in der Schloßstraße bis zum Baugebiet "Kirchenfeld" wurden zwischenzeitlich schon entsprechend aufdimensioniert, so daß das Baugebiet "Kirchenfeld III" über die Boecklinstraße problemlos angeschlossen werden kann.

Mit dem Baugebiet "Kirchenfeld III" wird die Boecklinstraße bis zur Straße Im Grün weitergeführt, so daß die Wasserversorgung in diesem Bereich wieder als Ringleitung geschlossen werden kann.

Bei dem angeführten Bedarf ist die Stadt nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz vom Mai 1990 geradezu aufgefordert, für den dringenden Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung entsprechendes weiteres Baugelände zur Verfügung zu stellen. Der dringende Wohnbedarf ist wie oben aufgeführt sicher vorhanden, so daß der Bebauungsplan auch vor Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 1 Abs. 2 Wohnbauerleichterungsgesetz aufgestellt werden kann.

1.2 Lage des Baugebietes

Das Baugebiet "Kirchenfeld III" schließt sich an das Baugebiet "Kirchenfeld I" an. Damit wird eine Baulücke zwischen der Straße Im Grün und der Türckheimstraße geschlossen und die Bebauung in diesem Bereich städtebaulich sinnvoll fortgeführt. Sie soll 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, nach dem bis zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich schon Wohnbaufläche genehmigt war. Die erneute Änderung soll nun in der 7. Fortschreibung, die derzeit läuft, berücksichtigt werden. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan ist unter 1.1 ausführlich begründet.

2. Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Plangebietes

Das Baugebiet ist ein flaches, ebenes Gelände, welches zur Zeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Mit ihm wird nun die Baulücke zwischen der Türckheimstraße und der Straße Im Grün weiter geschlossen und die vorhandene Wohnbebauung in diesem Bereich sinnvoll fortgesetzt und später durch weitere Bebauungspläne abgerundet.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau-nutzungsverordnung ausgewiesen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem Charakter der vorhandenen Bebauung wird für das neue Plangebiet analog dem vorliegenden Gesamtkonzept ein- bis zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

2.2.2.2 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der zulässigen Geschoßzahl 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 von 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

Im Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da derzeit an Mehrfamilien- oder Reihenhäusern kein Bedarf besteht und die ländliche Struktur erhalten werden soll.

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 wieder rotes Ziegelmateriale vorgesehen, wie es der vorhandenen Dachlandschaft des Ortskerns Orschweier entspricht.

2.5 Verkehr

2.5.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes an die überörtlichen Verkehrswege erfolgt über die Straßen Im Grün, Bachstraße und Schloßstraße an die K 5345.

2.5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die Weiterführung der Boecklinstraße zur Straße Im Grün und zwei Stichstraßen. Die nördliche Stichstraße soll später bei Fortführung des Baugebietes nach Norden zur Bachstraße weitergeführt werden.

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 Baugebietes in qualitativer und quantitativer Hinsicht sichergestellt ist. Die Wasserleitung wird mit einem Durchmesser von 150 mm durchgeführt.

2.6.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird über einen Mischwasserkanal über die Boecklinstraße in den aufdimensionierten Kanal der Schloßstraße über die Hauptstraße in das Regenrückhaltebecken Feldstraße entwässert. Das Schmutzwasser wird der Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes "Südliche Ortenau" zur mechanisch biologischen Reinigung zugeleitet.

2.6.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt über ein Niederspannungskabel. Nach Auskunft des zuständigen Badenwerkes 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

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist auf jedem Grundstück ein Pflanzgebot für einen einheimischen hochstämmigen Laubbaum vorgesehen.

2.8 Grundwasserschutz

Die Boecklinstraße als Haupterschließungsstraße wurde, soweit es städtebaulich und erschließungstechnisch möglich ist, angehoben und hat die niedrigste Achshöhe bei 165.65 m +NN. Die Sockelhöhe der Gebäude wurde auf 1 m festgesetzt, wobei höhere Sockelfestsetzungen aus städtebaulichen Gründen wegen der umliegenden Bebauung nicht möglich sind. Da der höchstgemessene Grundwasserstand für diesen Bereich 164.50 m + NN beträgt, wird dieser beim Kellergeschoßausbau geringfügig unterschritten. In diesen Fällen ist in den Bebauungsvorschriften ein wasserdichter Kellerausbau und auftriebssichere Öltanks vorgeschrieben.

3. Kosten

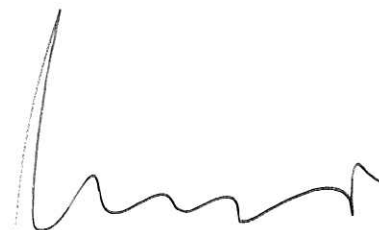
Straßenbau	150.000 DM
Kanalisation	60.000 DM
Wasserversorgung	25.000 DM
Straßenbeleuchtung	20.000 DM
GESAMTKOSTEN	255.000 DM =====

Die Erschließung des Baugebietes soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes erforderlich werden.

Mahlberg, den 14.06.1993



Hehr, Bürgermeister