Bürgermeisteramt
der
Gemeinde Forchheim

Begründung

für den Bebauungsplan „Lehgarten“ der Gemeinde Forchheim

Allgemeines:

Der Gemeinderat der Gemeinde Forchheim hat in der Sitzung vom 12.07.07 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lehgarten“ beschlossen.

Das Plangebiet „Lehgarten“ befindet sich nordwestlich von Forchheim.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Nördlicher-Kaiserstuhl entwickelt. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. bereits bebaute Grundstücke als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Planung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können nach Durchführung einer Baulandumlegung weitere 36 Grundstücke bebaut werden.
Diese sind bei einer weiteren Aufteilung auch mit Doppelhäusern bebaubar.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Lehgartenstraße sowie die Aspergstraße. Die neuen Erschließungsstraßen erhalten eine Breite von 5,50 m mit beidseitigem Gehweg von jeweils 1,50 m.
Zur Herstellung bzw. Verbreiterung der beiden Zufahrtsstraßen mit entsprechenden seitlichen Gehwegen muss auf Grundstücke zurückgegriffen werden, welche bereits heute bebaut sind.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im zeichnerischen Teil sieht eine dreigeschossige Bebauung vor, wobei sich das dritte Geschoss im Dachgeschoss (II + 1 DG) befinden muss. Die Traufhöhe wird entsprechend festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der vorhandenen Bebauung in Forchheim.

Öffentliche Stellplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Stellplätze sind entsprechend dem Bedarf auf den privaten Grundstücken anzulegen. Um dem Bedarf an Stellplätzen gerecht zu werden hat der Gemeinderat die erforderliche Zahl der Stellplätze auf 1,5 je Wohnung erhöht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Kinderspielplatz geplant.

Wie auch die übrigen Baugebiete soll auch das Gebiet „Lehgarten“ als 30-km-Zone ausgewiesen werden.

Das Baugebiet grenzt zum Außenbereich hin an landwirtschaftlich genutzte Ackergrundstücke an. Ebenso sind im angrenzenden Ortskern landwirtschaftliche Haupt- und Nebenerwerbsstellen. Damit verbundene Emmissionen und Immisionen müssen hingenommen werden, soweit diese nicht zu verhindern sind.

Bedarf:

Die Gemeinde Forchheim zählt zum 31.03.2008 insgesamt 1.230 Einwohner.
Nach Durchführung der Bodenordnung entstehen im Plangebiet insgesamt 36 neue Baugrundstücke.
Setzt man voraus, dass auf den Grundstücken durchschnittlich 1,6 neue Wohnungen entstehen, so ergibt dies ca. 58 neue Wohnungen. Das Statistische Landesamt rechnet anhand von Daten der Volkszählung 1987 mit einer Belegungsdichte von 3,0 Einwohner je Wohnung. Man kann somit davon ausgehen, dass nach Bebauung sämtlicher Grundstücke im Plangebiet zusätzlich ca. 170 Einwohner dort wohnen werden.

Die Gemeinde Forchheim ist sich darüber im Klaren, dass innerorts noch einige Baulücken bestehen. Der Gemeinderat hat deshalb bereits bei der Aufstellung des Haushaltsplanes 2008 Mittel für einen Antrag auf Aufnahme in das Landessanierungsprogramm eingestellt. Die Antragsunterlagen wurden zwischenzeitlich erstellt und eingereicht. Die Erfahrung anderer Gemeinden zeigt, dass für einen ersten Teilbereich eine Umsetzung von 8 bis 10 Jahren erforderlich ist. Die Größe von Forchheim wird sicherlich bis zur kompletten Überplanung einen Zeitraum von 20, wenn nicht 25 Jahre in Anspruch nehmen. Eine Umsetzung bzw. Flächenaktivierung ist jedoch nur mit den Bürgern/Eigentümern möglich. Um in dieser langen Zeit der Sanierung im Ortskern auch weiterhin für die jungen Familien Baumöglichkeiten zu bieten und damit einer Abwanderung entgegen zu steuern ist die Ausweisung dieses wohl letzten Bauabschnittes für Forchheim unbedingt notwendig.

Eingriff in Natur und Landschaft:

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde ein Umweltbericht sowie ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan erstellt.
Der Gemeinderat der Gemeinde Forchheim hat mit diesen Arbeiten das Büro von Herrn Armin Schmidt aus Endingen beauftragt.

Der Umweltbericht und der Grünordnungsplan werden dem Bebauungsplan als Bestandteil beigefügt.

Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist grundsätzlich gewährleistet.

Kanalisation:
Die Kanalisation erfolgt in Forchheim allgemein im Mischsystem. Die Klärung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht.
Im Geltungsbereich dieses Baugebietes muss jedoch das Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück bzw. entlang der Erschließungsstrassen über eine belebte Bodenschicht versickert werden.

Wasserversorgung:
Die Wasserversorgung der Gemeinde erfolgt derzeit über einen eigenen Tiefbrunnen. Der Gemeinderat hat jedoch bereits einem Anschluss an den gemeinsamen Tiefbrunnen Endingen/Weisweil zugestimmt und die entsprechenden Arbeiten vergeben. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass bis zur Fertigstellung des Baugebietes die Umstellung der Trinkwasserversorgung erfolgt sein wird.

Stromversorgung:
Die Stromversorgung erfolgt durch das Badenwerk (Kabelnetz).

Gasversorgung:
Eine Versorgung von Forchheim mit Erdgas ist durch die Badenova ist aus wirtschaftlichen Gründen weder vorgesehen noch geplant.

Abfallwirtschaft:
Flächen für die Aufstellung von Wertstoffmüllcontainern sind nicht vorgesehen.
Glascontainer befinden sich auf dem Parkplatz bei der Sporthalle. Ein Recyclinghof befindet sich im Industriegebiet Endingen.

Flächenbilanz:

Gesamte Bebauungsplanfläche:	30.420 qm
Davon	
Bereits bebaute Grundstücke	4.071 qm
Bislang unbebaute Grundstücke	24.588 qm
Straßenfläche Bestand	1.761 qm
Straßenfläche Neu	5.597 qm
Fläche Rigolen	608 qm
Kinderspielplatz	493 qm

Kosten der Erschließung:

Straßenbau:	544.400,- €
Kanalisation:	185.000,- €
Wasserversorgung:	105.600,- €
Gesamtkosten:	**835.000,- €**

Beabsichtigte Maßnahmen:

Der Bebauungsplan soll Grundlage sein für

- Umlegung
- Grenzregelung
- Erschließung

Forchheim, den 17.01.2009

J. Gerber
Bürgermeister