

B e g r ü n d u n g

zur (1.) Änderung des Bebauungsplanes "Pfarrackern Schlossackern" der Gemeinde Seelbach (Ortenaukreis) in den Gewannen 'Pfarrackern und Schlossackern'.

I. Allgemeines

Die Gemeinde Seelbach beabsichtigt die Errichtung einer Sporthalle mit Veranstaltungsmöglichkeiten. Um für diese Baumaßnahme einen günstigen Standort zu wählen, wurden mehrere Gutachten erstellt. Dabei war das Ziel, die neue Sporthalle in den städtebaulichen und funktionellen Zusammenhang der Aufwertung des Ortskernes zu stellen. Für die Auswahl des Standortes im Gewann Pfarrackern war die Tatsache maßgebend, daß hier ein freies Gelände zur Verfügung steht, welches den angestrebten Anforderungen voll entspricht.

Da für die Bedürfnisse des Schulsports die Entfernung zur Schule ein wichtiger Faktor ist, liegt es nahe im Interesse einer Verkürzung des Weges zur Schule und einer optimalen Einbindung in die Ortssilhouette einer Änderung des Bebauungsplanes zuzustimmen.

II. Eingliederung in das städtebauliche Gesamtkonzept der Gemeinde Seelbach

Der Geltungsbereich ist im bestehenden Flächennutzungsplan (genehmigt am 30.6.75 vom Regierungspräsidium Freiburg) entsprechend dem Bebauungsplan als öffentliche Fläche, Mischgebiet und Gewerbegebiet ausgewiesen.

III. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert.

b) Kanalisation

Das Baugebiet ist an das Ortskanalnetz angeschlossen.

c) Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist ausreichend.

IV. Verkehr

Durch die Veränderung der Nutzung ist auch eine neue Verkehrsführung notwendig geworden. Neue verkehrstechnische sowie städtebauliche Überlegungen führten zu kleinen Veränderungen, hinsichtlich Straßenbreite und Trassierung, der Eisenbahn- und Schloßstraße. Eine Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr wird durch die Ausweisung von mehreren Fußwegen erreicht. Die Fußwegverbindung zum Uferweg westlich der Schutter wird beibehalten und durch die Anbindung an das übrige Fußwegnetz intensiviert. Dieser Uferweg dient in erster Linie der Erholung.

(Fortsetzung IV. Verkehr)

Von besonderer Bedeutung für das städtebauliche Erscheinungsbild ist die Verlegung der Parkflächen entlang der Eisenbahn- und Schloßstraße in den westlichen Bereich des Gebietes. Durch diese Maßnahme wird die Voraussetzung für die Eingliederung der öffentlichen Fläche zum Ortskern geschaffen.

V. Bauliche und sonstige Nutzung

a) Wohnbebauung

Das im neuen Geltungsbereich ausgewiesene Mischgebiet entspricht im wesentlichen den Festlegungen des Bebauungsplanes vom 17.7.74. Die räumliche Abgrenzung ergibt sich aus Abstimmung hinsichtlich der Anforderungen an die öffentliche Fläche. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. II festgelegt. Den Veränderungen entsprechend fügt sich das Maß der baulichen Nutzung in das Gesamtkonzept ein.

b) Öffentliche Fläche für den Gemeinbedarf

Die Ausweisung der "öffentlichen Fläche für den Gemeinbedarf" war ausschlaggebend für die Änderung des Bebauungsplanes.

- Siehe Punkt I. Allgemeines -

c) Grünflächen

Die Grünflächen dienen der Erholung und Freizeitgestaltung und bilden den optisch-räumlichen Zusammenhang des Grünzuges zwischen ehemaligem Kloster und dem Übergang an der Schutter.

VI. Pflanzgebot

Entlang der Parkplätze sowie zwischen Mischgebiet und Sporthalle soll durch die Baumbepflanzung eine Abschirmung gegenüber der angrenzenden Nutzung erreicht werden. Ebenfalls wird dadurch die Gesamtanlage optisch und ökologisch aufgewertet.

VII. Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

Nettobauland	1,7	ha	=	53%
Verkehrsflächen	0,9	ha	=	28%
Grünflächen	0,6	ha	=	19%

Geltungsbereich	3,2	ha	=	100%
-----------------	-----	----	---	------

öffentliche Fläche	1,95	ha	=	61%
private Fläche	1,25	ha	=	39%

VIII. Kosten

Die Kosten, welche der Gemeinde Seelbach durch die Änderung des Bebauungsplanes "Pfarrackern Schlossackern" entstehen werden, setzen sich wie folgt zusammen:

Verkehrsfläche	DM	595.205,--
Wasserversorgung	DM	48.000,--
Kanalisation	DM	84.000,--
Beleuchtung	DM	22.000,--
Nebenkosten	DM	50.000,--
<hr/>		
Gesamtkosten	DM	777.205,--
<hr/>		

IX. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die

Umlegung,
Grenzregelung,
Enteignung,
Erschließung,
Festlegung des besonderen Verkaufsrechtes
für unbebaute Grundstücke

bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, i.Br., den 4.2.77 Gemeinde Seelbach, den 01.02.1977

PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU
HUSSERL & FISCHER
BÜRGERWEHRSTRASSE 5 • 70714 •
7200 FREIBURG IM BREISGAU
Der Planer



[Signature]
Der Bürgermeister