

Begründung

zum Bebauungsplan "Tretenhof" - Teil A - der Gemeinde Seelbach
(Ortenaukreis)

I. Allgemeines

1. Anlaß zur Planaufstellung

Der im Südosten der Gemeinde liegende Teil des Gewanns "Tretenhof" - fast vollständig im Eigentum der Gemeinde - bietet sich von der landschaftlichen Lage als Westhang mit schönem Ausblick und der günstigen Anbindung an die Landesstraße 102 vorzüglich dazu an, die Gemeinde hier mit einem qualifizierten Wohngebiet abzurunden, nachdem die Bebauung auf der westlichen Seite der L 102 bereits besteht.

Die ursprüngliche Absicht, das Baugebiet im Süden an das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Sondergebiet für ein Altenwohnheim anzuschließen, konnte nicht verwirklicht werden. Dem dort ansässigen hauptberuflichen Landwirtschaftsbetrieb würde die Existenz genommen; er ist auch nicht gewillt, Gelände für Wohnzwecke zu verkaufen.

Die Planungen für den Bebauungsplan haben sich über einen längeren Zeitraum erstreckt. In mehreren Vorentwürfen und Entwürfen wurden die möglichen Bauformen untersucht und geprüft. Terrassierte und andere verdichtete Bauweisen wurden nun verworfen zugunsten einer lockeren, durchgrünter Wohnbebauung, die am ehesten dem Charakter des Geländes, der Gemeinde Seelbach als Luftkurort, den Anregungen der Naturschutzbehörde und den Wünschen der Bauinteressenten entspricht. Es liegen nicht nur zahlreiche feste Grundstückswünsche insbesondere Seelbacher Bürger vor, sondern auch verpflichtende Anfragen ortsansässiger Betriebe zur Unterbringung von qualifizierten Betriebsangehörigen.

Überplant wurde das ganze in Aussicht genommene Gebiet "Tretenhof" - Teil A und B. Entsprechend dem tatsächlichen jetzigen Bedarf soll nun zunächst Teil A verwirklicht werden.

Für das Baugebiet liegt eine positive bioklimatische Stellungnahme des Deutschen Wetterdienstes Freiburg vor.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gesamtgemeinde Seelbach wurde am 30.6.75 genehmigt. Der Bebauungsplan entspricht den dort ausgewiesenen Flächen und Zielsetzungen.

3. Versorgung und Entsorgung

a) Verkehr:

Das Baugebiet wird an zwei Stellen mit der L 102 verbunden: An der neu zu schaffenden Ausmündung beim Tretenhof und an der geplanten Kreuzung mit der Dautensteinstraße. Die Anbindungen wurden in Zusammenarbeit mit dem Straßenbauamt Offenburg von einem Ingenieurbüro projektiert. Pläne, Längsschnitte und ein Erläuterungsbericht sind beigelegt.

Über die zu verbreiternde Dautensteinstraße ist später eine direkte Anbindung des Baugebietes an die geplante Umgehungsstraße möglich. Die innere Verkehrserschließung des Baugebietes wurde von der sehr unterschiedlichen Höhenentwicklung des Geländes diktiert. Um unterhalb der zulässigen Steigungen zu bleiben, wurde die Straßenführung von einem Ingenieurbüro untersucht und in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb der Erschließungsstraßen wird unterschieden zwischen den verkehrsgerechten Straßen mit Gehweg und befahrbaren Wohnwegen mit Zufahrt über abgesenkte Gehwegkanten und Belag wie Gehwege, z.B. Verbundsteine (Psychologische Bremse).

Im Norden des Baugebietes ist die Möglichkeit der späteren Erweiterung des Baugebietes vorgesehen. Als vorläufiger Abschluß sind Wendeplatten geplant.

b) Entwässerung:

Auf Anregung des Wasserwirtschaftsamtes Offenburg ist die Kanalisation im Mischsystem mit einem zusätzlichen Dränkanal vorgesehen.

Die Einleitung der zu klärenden Abwässer erfolgt in die gemeinde-eigene Kläranlage, die über ausreichende Kapazität verfügt. Vorflute ist die Schutter.

c) Brauchwasser:

Die Versorgung ist durch Anschluß an die bestehende Hauptleitung möglich. Der oberste Teilbereich des Baugebietes soll durch den geplanten Hochbehälter versorgt werden.

d) Stromversorgung:

Sie ist möglich durch Erweiterung des Kabelnetzes.

4. Planungsstatistik

Wohnbauflächen	ca. 5,93 ha	= 73,1%
Verkehrsflächen	ca. 1,24 ha	= 15,3%
Sonderbauflächen	ca. 0,30 ha	= 3,7%
Öffentl. Grünflächen	ca. 0,64 ha	= 7,9%

Fläche des Planungs-
gebietes: ca. 8,11 ha = 100,0%

Geplant sind:

21 Wohnhäuser	à 1,0 Wohneinheiten	= 21,0 WE
47 Wohnhäuser	à 1,5 Wohneinheiten	= 70,5 WE
		<u>91,5 WE</u>

91,5 Wohneinheiten x 2,8 Einwohner = 256,2 Einwohner

Einwohnerdichte: 256,2 EW : 7,81 ha = 32,8 EW/ha

Das geplante Kurhotel wird sehr unterschiedliche Benutzerzahlen haben.

II. Art der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Baugebiet umfaßt den voraussichtlichen Bedarf für 3 - 5 Jahre.

Wie im Abschnitt "Anlaß zur Planaufstellung" schon erläutert, wurde die offene, eingeschossige Bauweise gewählt mit talseits möglichem Untergeschoßausbau. Entsprechend der Nähe der Landesstraße 102, wurde der untere Teil des Baugebietes als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen, die Hangbebauung als "Reines Wohngebiet".

Als nördlicher Abschluß des Baugebietes wurde der bestehende Geländeeinschnitt aus klimatischen Erwägungen zur Grünzone erklärt, so daß er bei der geplanten Erweiterung das Baugebiet unterteilt. In dieser Grünzone wurden Flächen für Kinderspielplätze vorgesehen, die eine großzügige Anlage ermöglichen, ohne die benachbarte Bebauung wesentlich zu stören.

Im Osten des Baugebietes wurde - unterhalb des Tretenhofs- eine Fläche als Sondergebiet für ein Kurhotel ausgewiesen.

III. Kosten

Die Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich entstehen werden, betragen

DM 1.850.000.--

Aufgliederung:

Straßenbaukosten	ca. DM 1.100.000.-
Lärmschutzwall	ca. 80.000.-
Kanalbaukosten	ca. 420.000.-
Wasserversorgung	ca. 160.000.-
Stromversorgung	ca. 90.000.-
	<u>ca. DM 1.850.000.-</u>

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die
Umlegung,
Grenzregelung,
Enteignung,
Erschließung,
Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute
Grundstücke
bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes
erforderlich werden.

Freiburg i.Br., den .22.Sept.1975. Seelbach, den 7. Nov. 1975

A. M. HUSSERL PLANUNGSBÜRO
78 FREIBURG, BÜRGERWEHRSTR. 8, TEL. 7071

Der Planer

Der Bürgermeister

