B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Ortskern Süd" der Gemeinde Seelbach (Ortenaukreis).

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des "örtlichen Entwicklungskonzeptes" aufgestellt. Ziel der Planung ist die Neuordnung und Aufwertung des Bebauungsplangebietes. Die Nutzungspriorität liegt bei den neu geplanten Gebäuden beim Wohnen. Es soll zusätzlicher Wohnraum im Ortskern geschaffen werden, der neben der bevorzugten Lage auch noch die Qualitäten des Wohnens im Grünen aufweist.

Bestehende Bebauung wird zum Teil abgebrochen und es wird eine Neubebauung auf den Grundstücken vorgesehen (WB 1,2,3,). Auf bisher unbebauten Flächen soll ebenfalls neu gebaut werden (WB 2,4); im Bereich einer geordneten, bestehenden Bebauung (WB 3) werden Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen.

Die restlichen Gebiete (WB 7-11) beinhalten eine bestehende Bebauung, die entsprechend einer alten, gewachsenen Kernbebauung ungeordnete Strukturen aufweist. Diese Strukturen sinnvoll zu ordnen, so daß jedem einzelnen innerhalb eines Gesamtkonzeptes Rechnung getragen wird, bedarf der eingehenden Beschäftigung mit jedem Eigentümer. Diese Arbeit ist sehr zeitaufwendig und würde eine starke Vezögerung für den gesamten Bebauungsplan bedeuten.
Da jedoch die Möglichkeit zur Neubebauung in den Gebieten WB 1+2 so schnell wie nur möglich geschaffen werden soll, kann dieser Bebauungsplan für die Gebiete mit Altbestand (WB 7-11) nur Festsetzungen treffen, die dazu geeignet und in der Lage sind, den Bestand in seiner derzeitigen Form zu schützen.
Es wird jedoch der Entwurf zur Neuordnung des "Altbestandes" weiterbearbeitet und zu einem späteren Zeitpunkt als Änderung zur Genehmigung vorgelegt werden.

II. Verkehrskonzept

Das Gebiet "Ortskern Süd" wird von 2 Straßen tangiert, die gleichzeitig die äußere Erschließung übernehmen. Es handelt sich um die "Ludwig-Auerbach-Straße" und die "Tretenhofstraße". Zwischen diesen beiden Straßen liegt das System der inneren Erschließung, das über zwei Querspangen an die äußere Erschließung angehängt ist. Dies sind "Marktstraße" und "Luisenstraße" in Verbindung mit der"Schutterstraße".

Für die neue Bebauung im Innenbereich ist die Haupterschließung von der Litschentalstraße vorgesehen, in Form eines größeren halböffentlichen Platzbereiches, unter dem auch die Tiefgarage liegt. Um die öffentliche Nutzbarkeit dieses Platzes sicherzustellen, wird er mit einem"beschränkten Fahrrecht zur Ver- und Entsorgung der Anlieger" belastet. Der sich anschließende Fußweg geht von der Einmündung in die Tretenhofstraße in den allgemeinen fußgängerfreundlichen Bereich über.

Die gesamte Marktstraße mit ihren Einmündungsbereichen, sowie der zur Marktstraße abzweigende Teil der Litschentalstraße sind als verkehrsberuhigte Zone vorgesehen, in der lediglich noch für Bewohner und Lieferanten Anliegerverkehr stattfindet. Kunden und Besucher haben außerhalb zu parken! Diese Straßen sind dann auch nach der Funktionsänderung entsprechend zu gestalten. Die neue Bebauung an der Schutter wird durch einen kleinen Wohnweg erschlossen.

III. Bebauung

Die neuzuschaffende Bebauung ist in Form von kleinparzellierten Hausgruppen vorgesehen, die sich in Baukörpergliederung, -form, Dachneigung und äußerer Gestaltung in das vorhandene Bild des Ortskerns einfügen. Sie sind so angeordnet, daß bestimmte Hof- und Platzbildungen möglich sind, und neue Raumkanten entstehen.

Die Neubebauung entlang der Litschentalstraße solle hauptsächlich Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe aufnehmen. Deshalb sind hier 3 Vollgeschosse vorgesehen. Die Baugrenzen von Erdgeschoß und Obergeschossen sind separat ausgewiesen, um so eine Arkadenzone vor den Geschäften zu schaffen.

IV. Nutzung

Laut FNP ist für den Bereich des Bebauungsplanes "Mischgebiet"(M) und ein kleiner Teil "Gemeinbedarfsflächen" festgelegt. Das Gebiet soll jedoch insgesamt eine Aufwertung erfahren und die Wohnnutzung soll eine besondere Förderung erhalten. Allerdings dürfen auch die bestehenden Gewerbebetriebe durch eine vermehrte Wohnnutzung keine Einschränkung erfahren, und ihr Weiterbestand muß gesichert bleiben.

Das gesamte Gebiet wird deshalb als "Besonderes Wohngebiet" (WB) nach § 4a BauNVO festgelegt, das vordringlich Wohnnutzung erhalten und fortentwickeln soll, wobei auch Gewerbebetriebe in gewissem Maße mit vereinbar sind.

Die neu überplanten Bereiche sind bezüglich gewerblicher Nutzung eingeschränkt. Im Bereich WB ++ ist nur Wohnnutzung zulässig, im Bereich WB + sind im Erdgeschoß Läden und im Obergeschoß Dienstleistungsbetriebe zulässig.

V. Städtebauliche Grundwerte

Flächenbilanz

Geamtfläche:		3,21 ha
Baufläche:	(WB)	2,02 ha
Gemeinbedarfsfläche:		0,11 ha
Öffentliche Grünflächen:		0,03 ha
Verkehrsflächen:		1,05 ha

VI. Finanzierung

Die Anliegerbeiträge werden gemäß gültiger Satzung der Gemeinde Seelbach erhoben.

Die von der Gemeinde zu tragenden Kosten werden im Haushalt vorgesehen.

VII. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sind für die

Umlegung,
Grenzregelung,
Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Planungsbüro
Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32

Freiburg, den 1.9.81

Gemeinde Seelbach

Seelbach, den 17. Aug. 1981

Der Planer

GEMEINDE SEELBACH

Bürgermeister

Bebauungsplan
~~Änderungsplan~~ genehmigt
gemäß § 11 BBauG in Verbindung
mit § 4 Abs. 1 der
2. DVO der Landesregierung.

Offenburg den 8. 12. 1981

Landratsamt
— Baurechtsbehörde —
In Vertretung

LANDRATSAMT 10 ORTENAUKREIS 10