FASSUNG 4
ANLAGE 1
BLATT 1-3

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SENIORENZENTRUM"
DER GEMEINDE SEELBACH, ORTENAUKREIS
VOM 07.03.1994**

---

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Seelbach verfügt derzeit über keinerlei Einrichtungen für Altenwohnen und Altenpflege. Es besteht sowohl in Seelbach selbst wie auch im übrigen Schuttertal ein dringender Bedarf an derartigen Einrichtungen. Die vorliegende Planung soll die Voraussetzungen schaffen, in zentraler Lage in Seelbach, ein Zentrum für Senioren zu bauen, das für den gesamten Einzugsbereich Schuttertal ausgelegt ist und alle erforderlichen Einrichtungen beinhaltet.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Schutter. Das Gebiet umfaßt die Grundstücke Lgb.-Nr. 135/4 (südlich der Ludwig-Auerbach-Straße) und Lgb.-Nr. 620 (nördlich der Ludwig-Auerbach-Straße) jeweils vollständig und Teile der Flurstücke Lgb.-Nr. 1307 und 1304 sowie einen Abschnitt der Ludwig-Auerbach-Straße selbst.

Die Grundstücke sind zum Teil bebaut. Bis auf das Wohnhaus auf Grundstück Lgb.-Nr. 135/4 werden die Gebäude abgebrochen.

3. Eingliederung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Für den gesamten Geltungsbereich bestehen bisher rechtsgültige Bebauungspläne.

Für den Bereich südlich der Ludwig-Auerbach-Straße gelten bisher die Pläne:

- "Ortskern Süd" vom 01.04.81
  genehmigt am 08.12.81

- "1. Änderung Ortskern Süd" vom 25.06.84
  genehmigt am 07.12.84

für den Bereich nördlich der Ludwig-Auerbach-Straße gelten bisher die Pläne:

- "Pfarrackern-Schloßackern" vom 05.04.74
  genehmigt am 17.07.74

- "1. Änderung Pfarrackern-Schloßackern" vom 01.02.77
  genehmigt am 30.09.77

Aus Gründen der formalen und technischen Vereinfachung werden die notwendigen Änderungen in den verschiedenen Plänen dergestalt zusammengefaßt, daß ein eigenständiger neuer Plan aufgestellt wird (Neufassung), der die Bereiche aus den oben genannten Bebauungsplänen außer Kraft setzt.

4. Bauliche Nutzung

Die Nutzungen Altenpflege, Altenwohnen und Wohnen innerhalb des bestehendbleibenden Gebäudes auf Lgb.-Nr. 135/4 führen zur Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes". Die bisherige Ausweisung von "Besonderen Wohngebieten" in den Plänen "Ortskern Süd" ist damit hinfällig geworden.

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Pfarrackern-Schloßackern" werden Teilflächen der damals ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche (Minigolfanlage) mit einbezogen. Die Minigolfanlage ist bereits an anderer Stelle realisiert worden.

Die Festsetzungen für das bestehendbleibende Gebäude auf Lgb.-Nr. 135/4 werden bezüglich der Geschossigkeit, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Bauweise, Dachform und Dachneigung nicht verändert.

Die Geschossigkeit für die Neubebauung auf dem Grundstück Lgb.-Nr. 135/4 wird auf 3 Vollgeschosse angehoben, um eine Nutzung des Dachraumes als Vollgeschoß zu ermöglichen. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe für die gesamte neue Bebauung soll gewährleisten, daß vom Erscheinungsbild her eine sogenannte "zweieinhalbgeschossige" Bauweise entsteht. Im dritten Vollgeschoß, welches im Dachraum liegt, soll ein Kniestock sowie die Möglichkeit von Dachgauben die volle Nutzung des Geschosses gewährleisten.

Entsprechend der vorgesehenen dreigeschossigen Nutzung werden die Geschoßflächenzahlen auf GFZ = 1,2 angehoben.

Die Dachneigung orientiert sich an der Bebauung des Ortskerns. Für untergeordnete Gebäudeteile werden Flachdächer zugelassen.

Die Definition einer "abweichenden Bauweise" wird getroffen, um Baukörper zu ermöglichen, die in ihrer Abwicklung die Längenbeschränkung innerhalb der offenen Bauweise überschreiten.

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen der Bebauungspläne "Ortskern Süd", da das geplante Seniorenzentrum eine Weiterentwicklung der Ortskernbebauung darstellt.

5. Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Bezüglich der Bodeninanspruchnahme tritt gegenüber den bisher an dieser Stelle rechtskräftigen Bebauungsplänen keine wesentliche Veränderung ein. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden wohl verschoben, die Grundflächenzahl jedoch bleibt unverändert. Zur Förderung der Uferzone entlang der Schutter wird ein Gewässerschutzstreifen festgesetzt.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die einheitliche Höhenbegrenzung mittels Traufhöhe auf effektiv "zweieinhalb" Geschosse und durch die dem Ortsbild angepaßte Dachneigung gegenüber den bisherigen Möglichkeiten reduziert.

6. Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen ist über die Ludwig-Auerbach-Straße und über die Schutterstraße voll gewährleistet.

Freiburg, den 07.03.19934

.....
Der Planer

STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Brenner-Dietrich-Schoettle
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

Seelbach, den 07. März 1994

.....
Der Bürgermeister

GEMEINDE SEELBACH

Zugehörig zur Satzung vom
07. März 94
Offenburg, den 27. APR. 1994
Landratsamt Ortenaukreis

LANDRATSAMT 89 89 ORTENAUKREIS