

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " A m H a l t i n g e r W e g " der
Gemeinde E i m e l d i n g e n , Landkreis Lörrach

I. Lage und Umfang

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Ortsbereich, dort im Bogen der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 3 - Hauptstraße. Unter Einbezug von dortigen kleineren Anschlußbereichen mit vorhandener Bebauung, vorrangig zur künftigen Bodenneuordnung, umfasst es einen bisherigen landwirtschaftlich-gärtnerisch genutzten Ortsrand-Freibereich bis an die Kander und den Mühlbach, dieser gleichzeitig Freibereinigungs- und künftige Landschaftsschutzgebiets-Grenze. Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt rd. 5,5 ha.

II. Grundlagen und Bedarf

Die Wohnbaufläche " Am Haltinger Weg " ist, nach eingehenden Untersuchungen, auch von Alternativflächen, im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands " Vorderes Kandertal " als einzige künftige Wohnbaufläche für die Gemeinde Eimeldingen aufgenommen worden.

Die Änderung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde genehmigt im Mai 83, sie ist seit Juni 83 rechtswirksam. Der Bebauungsplan " Am Haltinger Weg " ist damit nach § 8 Abs.2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Der Bedarf für diese Wohnbaufläche ist, bei nur noch in beschränktem Umfang vorhandenen und verfügbaren Baumöglichkeiten in bisherigen Baugebieten der Gemeinde, im Flächennutzungsplan nachgewiesen.

Die dort angestrebte und beschlossene Zusammenfassung der Wohnbautätigkeit etwa der nächsten 10 Jahre auf eine Baufläche macht die Aufstellung des Bebauungsplanes für dieses Gebiet erforderlich, also nach § 1 Abs.2 BBauG sowohl für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung wie für die Vorbereitung der Erschließung und Bodenordnung in diesem Gesamtbereich.

III. Aufgabe und Nutzung

Bei der Bedarfsgrundlage, nämlich Wohnbaumöglichkeiten für den örtlichen Eigenbedarf im ländlich strukturierten Raum zu eröffnen, und der Forderung, diesen für längeren Zeitraum in einem beschränkten Innenbereich zusammenzufassen, um den weiteren Landverbrauch nach außen zu vermeiden, ist eine intensive Ausnutzung gefordert.

Dem gegenüber steht die Aufgabe, den innerortsnahen Bereich in ländlich-dörflichem Charakter, auch bei heutigen Wohnformen in die Gesamt-Siedlungsstruktur einzufügen. Durch eine lockere Gesamtgestaltung, mit Ausblicken und mannigfache Zuordnung zu den bewachsenen Bachrändern am Siedlungsrand, zu der alten aufgegebenen, denkmalswürdigen Mühle im Nordosten muß versucht werden, möglichst viel von der reizvollen landschaftlichen Situation aufrechtzuerhalten und zu werten.

Dies bedingt, neben lebendiger, lockerer Gesamtanordnung an geschwungenen, ruhigen Wohnwegen die Höhenbeschränkung und -Gliederung auf 1 und 2 Geschosse, teilweise mit Steildach, dann neben der Übernahme des Bachufers der Kander im Westen mit bestimmendem Bewuchs zu dessen Erhalt in öffentliche Hand auch besondere Festsetzungen zum Erhalt des Bewuchses am Mühlbach und zur künftigen inneren Durchgrünung.

Eingeordnet als " Allgemeines Wohngebiet " - WA nach § 4 BauNVO verbleiben, nach Abzug von rd. 68 ar öffentlicher Verkehrs- u. Versorgungsflächen, von rd. 25 ar öffentlicher Grünflächen noch rd. 4,56 ha Nettobaupläche, von denen 91 ar den einbezogenen vorhandenen Gebäuden zuzuordnen sind.

Auf den damit noch rd. 3,65 ha können insgesamt 53 Neubauten erstellt werden, die bei der vorgesehenen Gliederung rd. 80 Wohnungen aufnehmen können. Die Siedlungsdichte bei den Neuflächen könnte bei rd. 210 Einwohnern dann 57 E/ha erreichen.

IV. Erschließung und Kosten

Die straßenmäßige Anbindung des Gesamtgebiets, zweiseitig an die Hauptstraße, erfolgt durch Ausbau der vorhandenen Ortsstraße " Am Haltinger Weg " als Anliegerstraße mit Sammelfunktion, mit Gehweg, beschränkter Breite und dafür öffentlichen Parkflächen in entsprechender Verteilung.

Davon abzweigend führen zwei kleine Wohnstraßen, mit Ringverbindung und bewusst geschwungener geschwindigkeits-hemmender Linienführung, in die Wohnbereiche. Nach Norden ist, von einer kleinen Platzanlage ausgehend, die Fußgänger Verbindung mit Brücke über den Mühlbach in Richtung Ortsmitte eingeplant.

Die Kanalisation ist, als Sammler zur zentralen Kläranlage, im Haltinger Weg bereits vorhanden, sie ist beidseitig im Zuge

beiden Ringstraßen netzmässig zu ergänzen. Die Abwässer werden innerhalb des Abwasserverbands "Unteres Kandertal" dem Klärwerk "Bändlegrund" zugeführt und dort mechanisch-biologisch geklärt. Die Regenwasserbehandlung für das Baugebiet soll in einem in der Nähe der Kander zu erstellenden Regenüberlaufbecken erfolgen. Der Regenauslaß selbst muß den heutigen Erfordernissen entsprechend angepasst werden.

In Verbindung mit der Entscheidung für Mischsystem wurde nach Kanalnetzüberprüfung festgestellt, daß der Vorflutkanal zwischen Schacht 233 und Regenauslaß südlich Kander nicht ausreicht und eine Verbesserung im Zusammenhang mit dem Bau des Regenüberlaufbeckens erfolgen muß. Das Wasserrechtsverfahren wird rechtzeitig vor Baubeginn eingeleitet. Die Bereitstellung der Haushaltsmittel erfolgt so, daß die Verlegung der Entwässerungsleitungen bis Bezugsfertigkeit der Gebäude vollendet werden kann.

Die zentrale Wasserversorgung des Baugebiets kann, mit Anschluß an Hauptstraße im Süden und an die im Nordwesten das Gebiet kreuzende Hauptleitung netzmässig ergänzt und somit sichergestellt werden. Auch hierfür ist die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens erforderlich.

Eine Versorgung des Baugebiets mit Erdgas kann angeboten werden. Die elektrische Versorgung ist niederspannungsmässig über die im Zentralbereich vorhandene Trafo-Station durch Verkabelung der Neubauten gesichert, während bei den vorhandenen Gebäuden vorerst das bestehende Dachständer-Freileitungsnetz beibehalten werden muß.

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche durch die genannten Maßnahmen der Gemeinde einschl. Straßenbeleuchtung entstehen, betragen voraussichtlich rd. DM 1.400.000,-.

V. Besondere Maßnahmen

Nachteilige Auswirkungen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich im Sinne von § 13a Abs.1 BBauG sind durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Ein Erfordernis für die Aufstellung eines Sozialplanes ist nicht gegeben.

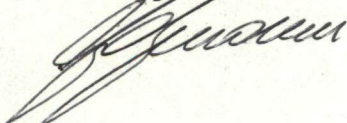
Zur Bildung von zur Bebauung geeigneter Grundstücksgrößen und -Formen sowie zur Bereitstellung der erforderlichen Erschließungsflächen, auch zur Regelung von Grundstücksfragen im Anschlußbereich bebauter Grundstücke, ist als bodenordnende Maßnahme eine Baulandumlegung nach BBauG erforderlich und vorgesehen.

Grundlage hierfür bildet der Bebauungsplan, ebenso für Maßnahmen nach Teil II BBauG, sobald und soweit diese zur Sicherung der Bauleitplanung erforderlich werden sollten.

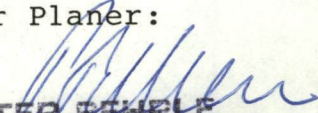
Eimeldingen - Rheinfelden, den 22.05.85

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:



Der Planer:



PETER BEHRLE
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
7888 RHEINFELDEN
FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 82 81