

Begründung

zur Bebauungsplan-Änderung für das Gebiet zwischen der "Mühlen- und Mühlenbacher Straße" im Bereich des ehemaligen Fabrikgeländes "Kraushaar" in Haslach i. K. (Ortenaukreis)

I. Allgemeines

Die Stadt Haslach i. K. hat im Jahre 1970 einen neuen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der "Mühlen- und Mühlenbacher Straße" in Haslach i. K. aufgestellt und hatte in diesem Plan für das nun zu ändernde Gebiet eine massive, mehrgeschossige Bebauung vorgesehen. Nachdem sich zeigte, daß die ursprüngliche planerische Absicht nach den heutigen Bedürfnissen nicht mehr realisiert werden kann und daß gleichzeitig durch Veränderung der Eigentumsverhältnisse andere Bauinteressenten zum Zuge kommen sollen, wurde ein Deckblatt für den Bereich des ehemaligen Fabrikgeländes "Kraushaar" zur Änderung des damals genehmigten und am 12. September 1970 in Kraft getretenen Bebauungsplanes gefertigt.

Folgende Grundkonzeption wurde dem Deckblatt bzw. der Bebauungsplanänderung zugrunde gelegt:

- Definition des Baugebietes: Allgemeines Wohngebiet
- Der Charakter der Neuplanung wurde mit der angrenzenden Bebauung unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten abgestimmt.

Die Stadt hat die Absicht, in diesem Gebiet möglichst den individuellen Wünschen der Bauinteressenten entgegenzukommen.

II. Eingliederung in das städtebauliche Gesamtkonzept der Stadt Haslach i. K.

Die vorliegende Planung ist abgestimmt mit dem im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplan und mit der Entwicklungsplanung. Als wesentlicher Faktor gelten die günstigen Erschließungsbedingungen an die bestehenden Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, die in der bebauten Ortslage voll ausgebaut sind. Außerdem ist dieses Gebiet direkt an das Orts- und Straßennetz angeschlossen.

III. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Baugelände war ehemaliges Abbaugelände einer Ziegelei. Später war auf dem Gelände eine Teefabrik untergebracht. Die Gebäude dieser Fabrik sind seit Jahren nicht mehr genutzt und werden im Zuge der Erschließung abgebrochen.

IV. Verkehrskonzept

Das Baugebiet wird von einer Sammelstraße mit einer Breite von 6,5 m, an deren Ende sich ein Wendeplatz befindet, erschlossen. Entlang der Straße werden auf beiden Seiten Gehwege mit je 1,5 m Breite angeordnet, die eine ordnungsgemäße Trennung von Fahrverkehr und Fußgängern ermöglichen. Für den ruhenden Verkehr wurde angeordnet, daß vor den Garagen Stellflächen (Stauraum) zu schaffen sind.

Lärmschutzmaßnahmen sind entsprechend der Lage des Gebietes nicht erforderlich. Die Erschließungsstraße ist reine Wohnstraße.

V. Bauliche und sonstige Nutzung

Die Bebauung besteht aus Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern. Im südöstlichen Teil soll infolge der Hanglage eine Terrassenbebauung entstehen. Die topografischen Verhältnisse an dieser Stelle zwingen zu dieser Art der Bebauung.

Außer den Terrassenhäusern sind nur, wie schon erwähnt, individuell geplante ein- bzw. mehrgeschossige Gebäude vorgesehen. Die Individualität kann sich auch in der Dachart, Dachneigung und Giebelrichtung ausdrücken.

Die nicht bebaubaren Flächen entlang der Hangzone sind gegenüber der bebaubaren Fläche abgegrenzt und bilden eine natürliche Grünzone, die sich sehr zum Vorteil des Baugebietes darstellt.

VI. Kosten

Die Kosten, welche der Stadt Haslach i.K. durch die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehen werden, sind in jedem Falle niedriger als die ursprünglich erforderlichen Aufwendungen für die Hochhausbebauung. Im einzelnen ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Straßenbau einschließlich Gehwege	130.000,-- DM
Kanalisation	25.000,-- DM
Wasserversorgung	10.000,-- DM
Beleuchtung	12.000,-- DM
Nebenkosten	3.000,-- DM
Gesamtkosten	180.000,-- DM

VII. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die

- Grenzregelung
- Erschließung
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes nach dem BBauG

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

Haslach i.K., den 15.2.1977

Bürgermeisteramt:

