

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Kampfacker" der Stadt Haslach i.K.

### 1. Erforderlichkeit der Planung:

Der Flächennutzungsplan vom 20.09.91 weist für den Geltungsbereich Gewerbe- und Wohnfläche aus. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert nicht.

Die langfristige Zielrichtung der Stadt Haslach liegt darin, das Gewerbe im Innenstadtnahenbereich auszulagern und diese Fläche der Wohnbebauung zuzuführen. Um dies verwirklichen können ist die Stadt Haslach momentan dabei, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mühlegrün", nördlich der Bundesbahn, aufzustellen.

Die zukünftige Nutzung des Geltungsbereiches ist geteilt in allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO und in Mischgebiet (MI) gem. §6 BauNVO. Diese Nutzungsteilung nimmt Rücksicht auf den Bestand und den Bedarf an Wohnfläche. Da für die Gewerbefläche westlich der Kampfackerstraße kein Bedarf mehr gegeben ist, wird dieser Bereich dem allgemeinen Wohngebiet zugeführt. Der Gemeinderat begrüßt mit Beschluß vom 08.10.91 diese Umwandlung von Gewerbefläche in Wohnfläche ganz besonders, weil keine neuen Grünflächen in Anspruch genommen werden müssen (Gewerbebrachflächenumnutzung). Dies entspricht ebenso der inneren Struktur des gesamten Stadtteils "Eichenbach".

Der Bereich östlich der Kampfackerstraße dient zur Zeit der gewerblichen Nutzung. Bei einer etwaigen Nutzungsänderung soll eine Umwandlung von gewerblichen Flächen in Wohnflächen möglich sein. Desweiteren dient der Bereich des Mischgebietes auch als Bindeglied zwischen der dann noch vorhandenen Gewerbefläche gem.

Flächennutzungsplan und dem geplanten allgemeinen Wohngebiet.

Die geänderte Flächenausweisung ist notwendig, um entsprechend dem hohen Wohnbedarf kurzfristig stadtnahe Wohnbaugrundstücke ausweisen zu können, sowie für die zur Bebauung anstehende Wohnanlage die baurechtlichen Grundlagen zu schaffen, die der Gesamtstruktur des Stadtteils "Eichenbach", nämlich dem Wohnen, entsprechen.

### 2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt mit ca. 1,9 ha eine relativ kleine, gemischt genutzte Fläche. Umgeben von Wohngebäuden, nach Westen Ein- und Zweifamilienhäuser ansonsten Mehrfamilienwohnhäuser, wird der Bereich im westlichen Teil als Wohnfläche, im östliche als Gewerbefläche mit z.T. großen Brachflächen genutzt. Das Gelände ist voll erschlossen und kann als eben bezeichnet werden.

Die Nutzung des Stadtteils "Eichenbach" dient vorwiegend dem Wohnen.

### **3. Eingliederung in die Bauleitplanung:**

Der Bebauungsplan weicht von den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes in Teilbereichen ab.

Die Übereinstimmung besteht im westlichen Bereich mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes, mit Ausnahme des Grundstückes mit den Nutzungsschablonen 1 bis 3 (LGB.NR.1761; siehe Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes).

Die restlichen Flächen werden als Mischgebiet ausgewiesen, um dem gewerblichen Bestand Rechnung zu tragen, aber auch um eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Gänzlich verändert in den Ausweisungen wird nur der oben erwähnte Bereich mit den Nutzungsschablonen 1 bis 3 (LGB.NR. 1761). Hier wird die Gewerbefläche in ein allgemeines Wohngebiet umgestuft. Dies ist möglich, da der gewerbliche Betrieb auf dem betroffenen Grundstück eingestellt wurde und die beantragte Umnutzung in eine Wohnanlage durch den Gemeinderatsbeschuß vom 28.01.1992 gebilligt wurde.

### **4. Verkehrserschließung:**

Die Erschließung erfolgt über die Randstraßen (Eichenbachstraße, Lippstraße) sowie über die ebenfalls vorhandene innere Straße (Kampfackerstraße).

Durch den Bebauungsplan wird die Verkehrserschließung nicht verändert sondern eine geringere Verkehrsdicht durch weniger Lastkraftwagen-Verkehr erreicht.

### **5. Nutzung:**

Im Westen des Planbereiches wird dem Bestand entsprechend ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen bleiben weiterhin bestehen. Das Maß der Nutzung entspricht ebenfalls der vorhandenen Bebauung. Die dreigeschossige Bauweise an der Ecke Kampfacker-Eichenbachstraße wird entlang der Kampfackerstraße fortgeführt. Aus städtebaulichen Gründen sind die First- und Traufhöhen in den noch nicht mit Wohngebäuden bebauten Bereichen eingeschränkt. Hierdurch ist gewährleistet, daß genügend stadtnaher Wohnraum geschaffen werden kann ohne das städtische Gesamtbild zu beeinträchtigen.

Im Osten des Planbereiches ist das Maß der Nutzung ebenfalls der vorhandenen Bebauung angepaßt und läßt eine Erweiterung der bestehenden Gebäude sowie eine wohnraum-schaffende Bebauung zu (siehe beigefügten Gestaltungsplan).

Für den gesamten Bereich wird eine offenen, dem Stadtteil entsprechende, Bauweise festgelegt.

### **6. Gestaltung:**

Die Anordnung der Gebäude und die Festsetzungen zum Maß der Nutzung sind so gewählt, daß sich das neue Wohngebiet in die angrenzenden Bereiche einfügt bzw. den Bestand ergänzt. Grundlage für die Gestaltung des Grundstückes LGB.NR.1761 war die durch den Gemeinderatsbeschuß vom 18.02.1992 befürwortete "Wohnanlage Kampfacker".

Für die evtl. Erweiterungsflächen der bestehenden Gewerbeflächen im Bereich des Mischgebietes sowie einer möglichen Wohnbebauung sind grobe Festlegungen zum Nutzungsmaß ausreichend.

Eine weitere Detaillierung ist im Hinblick auf die Mitwirkung des Gemeinderates beim konkreten Bauvorhaben entbehrlich.

## 7. Schallschutz:

Der Bereich östlich der Kampfackerstraße dient zur Zeit der gewerblichen Nutzung (Fa. Bühler, Metallverarbeitung, und Fa. Staiger, KFZ-Werkstatt). Ferner grenzen an den Geltungsbereich weitere, gewerblich genutzte Fläche im Osten an (Fa. Haiss KG.). Um dieses Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen verträglich zu gestalten, sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Da für die Gewerbefläche westlich der Kampfackerstraße kein Bedarf mehr besteht, werden von dort keine Schallemissionen erwartet.

## 8. Ver- und Entsorgung:

Die im dem Planungsgebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen werden weiterhin genutzt.

## 9. Auswirkungen auf den Naturhaushalt:

Durch die Ausweisung dieses Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die vorhandene, überbaute Gewerbefläche im westlichen Teil wird durch Wohngebäude ersetzt, Flachdächer sind zu begrünen. Durch die Ausweisung einer Tiefgarage wird die befestigte Stellplatzfläche ebenfalls verringert. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches führt eine Bebauung zur Baulückenschließung. Durch die Nutzung dieser innerstädtischen Flächen wird keine freie Landschaft in Anspruch genommen und damit im Besonderen dem Ziel des sparsamen Landschaftsverbrauches Rechnung getragen.

## 10. Flächengliederung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1,15 ha = 62 %
Mischgebiet (MI)	ca. 0,71 ha = 38 %
Gesamter Geltungsbereich	ca. 1,86 ha = 100 %

## 11. Kosten und Finanzierung:

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Haslach i.K. folgende Kosten:

Straßenbau einschl. Beleuchtung:	vorhanden
Kanalisation:	vorhanden
Wasserversorgung:	vorhanden
Nebenkosten Planung:	<u>ca. 13.000,-- DM</u>
Gesamtkosten:	ca. 13.000,-- DM

**12. Beabsichtigte Maßnahmen:**


Der Bebauungsplan soll soweit erforderlich die rechtliche Grundlage für die Bebauung und Umnutzung der Grundstücke bilden.



Haslach, den 17. Nov. 1992 .....

Haslach, den 17. Nov. 1992 .....

  
.....  
(Der Planer)

Stadt Haslach i.K.  
  
  
.....  
Winkler, Bürgermeister

EITEL + PARTNER  
ARCHITEKTUR UND BAULEITUNG  
7612 HASLACH IM KINZIGTAL  
TEL.: 07832/2606 FAX: -/6809

Zugehörig zur Satzung vom

23.03.93

Offenburg, den 30. JULI 1993  
Landratsamt Ortenaukreis



*[Handwritten signature]*