

Fert. 2
Anl. 2

Stadt Haslach i.K.

Ortenaukreis

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes
"Breite" für den Bereich nördlich Schulzentrum
vom 25.02.1991 - HS-B2

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan (gen. 14.9.1958) weist für den Änderungsbereich südlich der Verbindungslinie Siedlerstraße/Beethovenstraße Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten und nördlich davon Läden als Stadtteilzentrum sowie im östlichen Teilbereich Wohnbaufläche aus. Für die nördlich der Breitestraße gelegene Teilfläche ist keine Bebauung vorgesehen.

Für die Nutzungen Kindergarten und Ladengruppe ist an dieser Stelle kein Bedarf mehr gegeben. Die Fläche soll im Hinblick auf die Anschlußnutzungen für Wohnzwecke im Nordbereich und für schulische Zwecke im Südbereich ausgewiesen werden. Ferner soll der bereits bestehende Kinderspielplatz im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die geänderte Flächenausweisung ist notwendig, um entsprechend dem hohen Wohnungsbedarf kurzfristig erschließbare Baugrundstücke ausweisen zu können und Erweiterungsflächen für die Schule zur Verfügung zu haben.

Die ursprüngliche Absicht, im südlichen Änderungsbereich eine kombinierte Schulsport- und Vereinssporthalle vorzusehen, wurde wegen der bei einer allgemeinen Sportnutzung am Wochenende und nachts nicht auszuschließenden Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung aufgegeben.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Es handelt sich um eine relativ kleine unbebaute Fläche - etwa 1,5 ha - die allseits von Bebauung umschlossen ist. Der Bereich war Teil des Bebauungsplanes "Breite" aus dem Jahre 1958 (Polizeiverordnung mit Straßen- und Baufluchtenplan und Gestaltungsplan).

Im ursprünglichen Plan war in diesem Bereich ein kleines Stadtteilzentrum vorgesehen mit Läden, Kindergarten und Schule; davon wurde jedoch nur die Schule realisiert, die nördlich daran angrenzenden Flächen blieben unbebaut. Diese werden gegenwärtig landwirtschaftlich in Form von Obstwiesen genutzt.

Das Gelände ist leicht hängig, es fällt nach Norden hin ab. Östlich und westlich grenzen an das Planungsgebiet, wie auch im Flächennutzungsplan dargestellt, Wohnbauflächen an. Nördlich des Planungsgebietes liegt ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen (im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche erfaßt; die Flächenausweisung reicht zum Teil in den Geltungsbereich hinein). Südlich des Gebietes erstreckt sich das Gelände der Haupt- und Realschule.

3. Eingliederung in die Bauleitplanung

Die Bebauungsplanänderung weicht von den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes in Teilbereichen ab. Übereinstimmung besteht im Südostbereich mit der Ausweisung des Kinderspielplatzes.

Als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind zu betrachten:

- der nördlich der Breitestraße gelegene Bereich, hier wird die Mischbaufläche zum Allgemeinen Wohngebiet umgestuft entsprechend der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung
- der südliche Bereich für die Erweiterung der Schule, hier verbleibt es bei der Ausweisung von Gemeinbedarfsfläche. Lediglich die nähere Zweckbestimmung als Hallenbad wird in Schule geändert.

Gänzlich verändert in den Ausweisungen wird der mittlere Bereich. Hier wird von "Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Mehrzweckhalle" umgestuft auf "Allgemeines Wohngebiet". Die Umstufung ist Ergebnis des Abwägungsprozesses aus dem 1. Offenlegungsverfahren. Nach sorgfältiger Abwägung der öffentlichen wie privaten Belange wurde durch Gemeinderatsbeschluß vom 20.2.1990 auf eine dem allgemeinen Sport zugängliche Halle an dieser Stelle verzichtet, da hier die Beeinträchtigungen der Umgebung zu hoch oder die Nutzung der Halle zu eingeschränkt würden.

Da auch für die Ausweisung eines Hallenbades aus finanziellen Gründen kein Bedarf mehr besteht und die Haupt- und Realschule für Erweiterungszwecke nur einen Teilbereich benötigt, kann die verbleibende Teilfläche in Allgemeines Wohngebiet umgestuft werden.

4. Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Randstraße (Sommerhaldenweg) sowie über die Breite Straße und Beethovenstraße, die bis zum Sommerhaldenweg verlängert werden. Dadurch ergibt sich eine bessere Vernetzung der östlich und westlich der Schule gelegenen Wohngebiete. Mit dieser Verbindung werden für alle Arten von Verkehrsteilnehmern (Fußgänger, Radfahrer, Kraftfahrzeugfahrer) Umwege vermieden und es ergibt sich für Ortsunkundige eine bessere Orientierung.

5. Nutzung

Im Südosten des Planbereiches wird dem Bestand entsprechend Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" festgesetzt. Daran nach Westen anschließend wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung "Schule" als Erweiterungsfläche für die südlich angrenzende Haupt- und Realschule ausgewiesen. Die gesamten verbleibenden nördlich angrenzenden Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wird für den Sporthallenbereich mit zwei Vollgeschossen, 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) und 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet werden ein Vollgeschoß und GRZ von 0,2 und 0,3 sowie GFZ von 0,3 und 0,4 festgesetzt, entsprechend den relativ großen Grundstücken, die sich aus dem Gesamtzuschnitt des Planungsbereiches ergeben und der Planungsabsicht, die in der Umgebung überwiegend vorhandene Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern im Planungsbereich fortzusetzen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Steildächer vorgesehen, so daß sich hier zusätzliche Wohnflächen ergeben.

6. Gestaltung

Die Anordnung der Gebäude, die Straßenführung und die Festsetzungen zum Maß der Nutzung sind so gewählt, daß sich das neue Wohngebiet den angrenzenden Bereichen einfügt. Für die Erweiterungsfläche der Schule sind grobe Festlegungen zum Nutzungsmaß ausreichend. Eine weitere Detaillierung ist im Hinblick auf die Mitwirkung des Gemeinderates beim konkreten Bauvorhaben entbehrlich und wegen der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen möglicher Bauvorhaben nicht sinnvoll.

7. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird durch Ergänzung der bis an den Bereich heranreichenden Ver- und Entsorgungsleitungen versorgt. Die entsprechenden Anlagen können in den Erschließungsflächen verlegt werden.

9. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Durch die Bebauung dieser von der Umgebungsbebauung gänzlich eingeschlossenen Wiesenflächen ergeben sich für die Fläche selbst nur unerhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt, da ein Großteil der offenen Flächen als Grünflächen oder Gärten erhalten bleiben und durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes die Oberflächenversiegelung auf das örtlich vertretbare Mindestmaß reduziert wird.

Die Nutzung dieser innerörtlichen Fläche reduziert die Inanspruchnahme der freien Landschaft und dient somit dem Ziel des sparsamen Landschaftsverbrauches.

10. Flächengliederung

Allgemeines Wohngebiet	0,60 ha =	42,3 %
Gemeinbedarfsfläche	0,58 ha =	40,8 %
Grünfläche (Kinderspielplatz)	0,11 ha =	7,7 %
Erschließungsflächen	0,13 ha =	9,2 %

Gesamt	1,42 ha =	100,0 %

11. Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt in etwa folgende Kosten:

Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca. DM 150.000,-
Kanalisation teils Trenn-, teils Mischsystem 110 lfm x 800,- DM/lfm	ca. DM 90.000,-
Wasserversorgung 110 lfm x 350,- DM/lfm	ca. DM 40.000,-

	ca. DM 280.000,-
Nebenkosten für Planung, Vermessung etc. ca. 11 %	DM 30.000,-

Gesamtkosten Erschließung ohne Geländeanteil	ca. DM 310.000,- =====

Die Erschließungskosten werden gemäß gültiger Satzung der Stadt Haslach erhoben. Die von der Stadt zu tragenden Kosten werden im Haushaltsplan aufgenommen.

12. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll, soweit erforderlich, die rechtliche Grundlage bilden für die

- Umlegung
- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung
- Festlegung des allgemeinen Vorkaufsrechtes an Flächen für öffentliche Zwecke
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes an unbebauten Grundstücken
- Enteignung

Freiburg, den 25.02.1991



.....
Der Planer

Haslach, den 9. April 1991

Stadt Haslach i. K.




.....
Wölfl

Bürgermeisterstellv.

STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Brenner - Dietrich - Schoettle
Freie Architekten, Diplomingenieure
Oberlinden 7, 7800 Freiburg

~~Bebauungsplan~~ **Änderungsplan** genehmigt

gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 05. AUG. 1991



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
— Baurechtsbehörde —

K. J. H. H. H. H. H.

