

**B E G R Ü N D U N G zum Bebauungsplan "Schmelze"  
der Stadt Haslach i.K., Ortenaukreis  
vom 07.01.1992 - HS-B5**

---

**1. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Schaffung neuer Wohnbauflächen insbesondere für Mehrfamilienhäuser und verdichtete Wohnformen. Andere baureife Flächen stehen mit Ausnahme von vereinzelt Baulücken nicht zur Verfügung. Durch entsprechende Kaufverträge verfügt die Stadt nahezu vollständig über die neu zu bebauenden Flächen. Damit ist eine rasche Realisierung des Baugebietes sichergestellt.

**2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Die Abgrenzung des Plangebietes entspricht der Ausweisung des Flächennutzungsplanes und dem über Kaufverträge geregelten Verfügungsbereich der Stadt. Auf die Einbeziehung der in ersten Überlegungen mitüberplanten Grundstücke Lgb.Nr. 1304 und 1305 wurde nach Erörterung mit den Eigentümern verzichtet. Lediglich geringfügige Teilflächen, die für die landwirtschaftliche Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht erheblich sind, wurden zur Abrundung der Straßeneinmündung miteinbezogen.

Das Planungsgebiet wurde damit gegenüber dem Satzungsbeschuß von 1978 und dem Planentwurf von 1982 vor allem im Süden erheblich reduziert.

Der Geltungsbereich reicht nunmehr von der Mühlenbacher Straße im Westen bis zum Steilhang unterhalb des bebauten Grundstückes 1320/11 und der südlich angrenzenden Wiesengrundstücke Lgb.Nr. 1292/3, 1292 und 1304 im Osten sowie vom Hangbereich unterhalb Lgb.Nr. 1328 angrenzend an die Otto-Laible-Straße im Norden bis zu den Wiesenflächen Lgb.Nr. 1304 im Süden. Ausgeklammert wurden die bebauten Grundstücke Lgb.Nr. 1320/1, 1320/2, 1330 und 2618 im Bereich der Otto-Laible-Straße Ecke Mühlenbacher Straße, da hier über § 34 BauGB ausreichende Regelungen gegeben sind.

Das Gebiet grenzt im Norden an die Ortslage; diese zieht sich an der Mühlenbacher Straße bis in den Geltungsbereich hinein. Nach Osten und Süden schließen sich, z.T. durch den im Osten des Plangebietes gelegenen ca. 10 m hohen Steilhang getrennt, Wiesen bzw. Streuobstwiesen an. Im Westen grenzt das Gebiet an die B 294 (Mühlenbacher Straße) an, woran sich wiederum Wiesenflächen anschließen.

Der Planbereich selbst umfaßt im wesentlichen die Flächen der ehemaligen Ziegelei. Diese Flächen werden im zentralen Bereich durch den Baustoffhandel Bühler genutzt. Diese Nutzung wird aufgegeben. Die umgebenden Randzonen sind landwirtschaftliche Fläche, Gartenland und Brachflächen.

Der überwiegende Teil des Gebietes steigt von Nordwesten nach Südosten hin leicht an. In der nordöstlichen und östlichen Randzone liegt ein Steilhang, der durch Abbau der Tonerde für die Ziegelei entstand. Erst im Bereich des Flurstücks Lgb.Nr. 1301 gehen der Steilhang und die flach geneigten Geländebereiche wieder in die natürliche Hangneigung über (ca. 13 %).

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

Das Gebiet entspricht in Abgrenzung und Nutzung den Aussagen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Im Hinblick auf die topographische Situation wurde der Planbereich gegenüber dem Satzungsbeschluß von 1978 und der Entwurfsfassung von 1982 reduziert. Die vorausgegangenen Planungen führten zu keinem rechtskräftigen Bebauungsplan, da wegen des fehlenden Nachweises von ausreichenden Lärmschutzmaßnahmen die Genehmigung durch das Landratsamt für die Planfassung von 1978 nicht erteilt wurde und die Fortführung des späteren Planverfahrens an der nicht absehbaren Betriebsverlagerung scheiterte.

### **4. Nutzung**

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ergänzend sind im Nord- und Ostbereich größere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese dienen insbesondere der Sicherung der vorhandenen Vegetation im Bereich der Hangzone und dem Erhalt eines dem Hang vorgelagerten kleinen Biotops. Weiterhin ist im Nordbereich ein Spielplatz vorgesehen. Weitere Grünflächen sind im Zuge des geplanten Lärmschutzwalles an der Mühlenbacher Straße (B 294) und an der Südseite der in die B 294 einmündenden Erschließungsstraße zur Eingrenzung des Gebietsrandes vorgesehen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser mit I, im Bereich der vorhandenen Bebauung und der Reihenhäuser mit II und im Bereich der Mehrfamilienhäuser (Miet- und Eigentumswohnungen) mit III festgesetzt. Die Gebäudeanordnung und Erschließung ist dabei so gewählt, daß die höhere Bebauung vor der östlichen Hangkante liegt und die Haupteerschließungsstraße besonders betont. Die westlichen zur B 294 hin gelegenen Bereiche sind niedriger gehalten entsprechend den schalltechnischen Bedingungen. Lediglich im Bereich der vorhandenen Bebauung ist die vorhandene Zweigeschossigkeit aufgenommen und auch für ein zwischengelegenes Baugrundstück zugelassen.

Als Sonderbauform ist im Nordostbereich des Plangebietes eine Terrassenhausgruppe vorgesehen mit gestaffelter Anordnung und geneigten Dächern. Die Lage bietet sich aufgrund der Geländeformation, der zur Verfügung stehenden Erschließungstiefen, dem fehlenden Bewuchs dieses Hangbereiches und zur städtebaulichen Einbindung der darüberliegenden Bebauung an. Die vorausgegangenen Planungen hatten daher an dieser Stelle ebenfalls Terrassenhäuser vorgesehen.

Grund- und Geschoßflächenzahl sind dem jeweiligen Gebäudetypus und der Grundstücksgröße angepaßt. Neben der Traufhöhe ist dabei als zweiter entscheidender Maßfaktor die Grundflächenzahl herangezogen. Ziel ist es, entsprechend den vorhandenen schützenswerten Naturräumen und der exponierten Ortsrandsituation im Regelfall über 50 % der Grundstücksflächen einer gärtnerischen Nutzung vorzubehalten. Um dieses Ziel zu erreichen und im Rahmen der üblichen Bauunterlagen prüfen zu können, werden die Bestimmungen des § 19 (4) BauNVO enger gefaßt. Mit dieser Sicherung des Bereiches als durchgrüntes Gebiet ist der Gebietscharakter ausreichend erfaßt. Auf eine Festlegung der maximalen Anzahl von Wohnungen, die über die mittelbare Begrenzung der notwendigerweise zu schaffenden Stellplatzflächen ähnliche Wirkung zeigt, kann damit verzichtet werden.

Als Bauweise wird im Bereich der einzelnen Doppelhäuser abweichende Bauweise festgelegt. Diese lehnt sich an die offene Bauweise an. Im Hinblick auf die Angleichung der Dachneigungen von Garagen an die des Hauptgebäudes werden jedoch für Grenzgaragen gegenüber der Landesbauordnung erweiterte Regelungen getroffen. Wegen der Auswirkung der Regelung auf das angrenzende Grundstück wird die Anwendung auf die im Plan dargestellten Teilbereiche (Garagenflächen) beschränkt, so daß sich die einzelnen Bauherren auf die zu erwartende bauliche Situation einstellen können.

## 5. Verkehrserschließung

Die Anbindung an das vorhandene Straßennetz erfolgt für den Kraftfahrzeugverkehr nur im Süden des Planbereiches durch einen direkten Anschluß an die B 294. Hierzu ist entsprechend den Forderungen der Straßenbauverwaltung eine Linksabbiegespur in die B 294 zu Lasten des Baugebietes neu anzulegen. Im Hinblick auf die vorhandene Einschnürung im Einmündungsbereich durch Bach und Gelände, die schalltechnische Situation, die Ortsrandlage und die geringe Abbiegefrequenz wurde eine möglichst sparsame Lösung gewählt. Auf eine gesonderte Rechtsabbiegespur wurde verzichtet, ebenso auf Fahrbahnteiler im Bereich der untergeordneten Straße.

Die Lage des Anschlusses und die Reduzierung auf eine Anbindung erfolgte, um eine möglichst optimale Abschirmung des Baugebietes vor dem Verkehrslärm der B 294 zu erzielen. Die ausschließliche Anbindung des Baugebietes über die Otto-Laible-Straße wurde wegen der Mehrbelastung der Anlieger durch Verkehr, der gegenläufigen Steigung der Straße zum Baugebiet und dem damit verbundenen hohen Flächenbedarf und Kostenaufwand, vom Gemeinderat verworfen. Ebenso wurde auf eine Anbindung für den Fahrverkehr über die Otto-Laible-Straße zusätzlich zum Südananschluß an die B 294 verzichtet, da bedingt durch die Wegestrecken die Südanbindung für das Gebiet nur geringe Bedeutung erlangt hätte.

Für den Fußgängerverkehr sind im Norden den Plangebietes zwei weitere Anbindungen an das vorhandene Straßennetz vorgesehen, eine im Nordosten im Bereich des Kinderspielplatzes, eine weitere im Nordwesten an der Einmündung der Otto-Laible-Straße in die B 294. Die letztgenannte Anbindung dient auch dem Radwegeverkehr. Mit diesen Anschlüssen werden Fußgänger und Radfahrer abseits der B 294 zur Ortsmitte geführt.

Das gesamte innere Straßennetz soll verkehrsberuhigt werden (Schrittgeschwindigkeit) mit Ausnahme der Straßeneinmündung in die B 294. Der Wechsel zwischen den Verkehrsbereichen erfolgt über einen kleinen Platz. Durch straßenbegleitende Bepflanzung, Versätze und Platzbildungen ist in der Erschließungskonzeption der Wohnstraßencharakter aufgenommen.

Im Süden des Gebietes ist eine Offenhaltung vorgesehen. Damit wird das verbleibende landwirtschaftlich genutzte Restgrundstück Lgb.Nr. 1301 erschlossen und eine zusätzliche Zufahrt zu Lgb.Nr. 1304 hergestellt. Gleichzeitig wird damit gewährleistet, daß eine spätere Erweiterung nicht wegen mangelnder Erschließbarkeit völlig ausgeschlossen werden muß.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes erfolgt durch Erweiterung der in der Mühlenbacher Straße und Otto-Laible-Straße vorhandenen Versorgungsstränge und Kanäle. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser wird dabei in den Mühlenbacher Talbach eingeleitet.

Die im Baugebiet vorhandenen Freileitungen sollen verkabelt werden.

## 7. Lärmschutz

Zum Schutz des Baugebietes gegen Verkehrslärm ist entlang der B 294 eine Lärmschutzanlage (kombinierter Wall und Wand) vorgesehen. Die Lage, Anordnung und Höhenentwicklung der Bebauung sowie die Ausbildung des südlichen Baugebietsabschlusses orientiert sich an den schalltechnischen Gegebenheiten und ist so gewählt, daß passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden auf ein Minimum reduziert und für die Einzelgebäude und Wohnungen schallgeschützte Freibereiche angeordnet werden können. Der Einzelnachweis der notwendigen Maßnahmen erfolgt über ein Lärmschutzgutachten.

## 8. Bodenuntersuchung

Im Hinblick auf die ehemalige Nutzung großer Teile des Baugebietes als Ziegelei und die im Zusammenhang mit dieser Nutzung vorgenommenen Auffüllungen von Tongruben und Geländeanpassungen wurden durch die Stadt Haslach nähere Bodenuntersuchungen in Form von Baggerschürfen und chemischen Analysen von Bodenproben an das Institut für angewandte Geologie Dipl.-Geologe H. Seitz in Auftrag gegeben. Das Ergebnis der Untersuchungen liegt als ingenieurgeologisches Gutachten Nr. 900279 vom 13.12.1991 vor. In Übereinstimmung mit den Anregungen des Gesundheitsamtes Offenburg und des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg war Ziel der Untersuchungen festzustellen, ob

- a) produktionsbedingte Verunreinigungen des Untergrundes vorliegen und
- b) Auffüllungen nach Ausbeutung der Tongruben mit schadstoffhaltigen Materialien vorgenommen wurden.

Überdurchschnittliche Schadstoffkonzentrationen wurden bei den Untersuchungen nur im Schurf 5 festgestellt. In Abstimmung mit dem Gesundheitsamt und dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz werden hier vertiefende Untersuchungen durchgeführt. Nach Ergebnisvorlage wird durch die Fachbehörden entschieden, ob der im Bebauungsplan vorsorglich festgesetzte Bodenaustausch (nach derzeitigem Kenntnisstand ca. 400 cbm) durch andere geeignete Maßnahmen ersetzt werden kann.

Da die Füllung der ehemaligen Lehmgruben nicht nur mit reinem Erdaushub oder Kiesmaterial vorgenommen wurde, sondern auch Bauschutt und Hausmüllanteile umfassen, sind Teile des Erdaushubes nicht auf Erdaushubdeponien zu verbringen. Derartiges Material soll nach Möglichkeit im geplanten Lärmschutzwall eingebaut werden.

Weiterhin ist der Bodenaushub auf Auffälligkeiten zu beobachten und im Zweifelsfall das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hinzuzuziehen. Die entsprechenden Auflagen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sind nachrichtlich in die Vorschriften übernommen.

Weiterhin sind die vorgenommenen Auffüllungen bedeutsam für die Bauwerksgründungen. Entsprechende Hinweise und Aussagen sind im ingenieurgeologischen Gutachten Seitz enthalten. In den Bebauungsvorschriften ist auf das Gutachten hingewiesen, ferner sind ergänzende Festsetzungen für eine kleinere Teilfläche getroffen.

## 9. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Dem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan beigelegt. Dieser wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Maßnahmen zum Erhalt und zur Weiterentwicklung schützenswerter Naturräume sind im Grünordnungsplan genannt, ebenso die Bedeutung und Begründung der Festsetzungen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch eine vergleichsweise hohe Ausnutzung, d.h. überwiegend verdichtete Wohnbebauung, den Flächenverbrauch an freier Landschaft einzuschränken.

Trotz einer Reduzierung der Fläche des Plangebietes um etwa 50 % gegenüber der Planfassung aus dem Jahre 1978 ergibt sich im vorliegenden Bebauungsplan eine Steigerung der Einwohnerzahl um rund 25 %. Gleichzeitig wurde der Anteil der öffentlichen Grünflächen von 11 auf 18 % gesteigert.

## 10. Flächengliederung und Einwohnerbilanz

Bebaute Grundstücke	0,29 ha ( 8,8%)	
freist. Einfamilienhäuser	1,43 ha (43,6%)	
Doppelhäuser	0,16 ha ( 4,9%)	
Reihenhäuser	0,61 ha (18,6%)	
Mehrfamilienhäuser	0,64 ha (19,5%)	
Terrassenhäuser	0,15 ha ( 4,6%)	
-----		
Nettowohnbau land	3,28 ha (100%)	= 67,9%
Fläche für Versorgungsanlagen	0,01 ha	= 0,2%
Verkehrsfläche ohne B 294	0,63 ha	= 13,0%
Grünfläche für Lärmschutz	0,16 ha	= 3,3%
Kinderspielplatz	0,08 ha	= 1,7%
Hanggrün	0,56 ha	= 11,6%
Biotop	0,11 ha	= 2,3%
-----		
Gesamtfläche ohne B 294	4,83 ha	= 100,0%
Verkehrsfläche B 294	0,17 ha	= 3,6%
-----		
Plangebiet	5,00 ha	= 103,6%

Bauform	Anzahl Grundst.	Anzahl WE	Einwohner (3 EW/WE)
Einzelhäuser	21	32	80
Doppelhäuser	4	6	15
Reihenhäuser	20	30	75
Mehrfamilienhäuser	6	64	160
Terrassenhäuser	6	6	15
bestehende Gebäude	2	7	18
	59	145	363 = 75 EW/ha

### 11. Kosten und Finanzierung

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

Kanalisation	ca. DM	1.130.000
Wasserversorgung	ca. DM	340.000
Straßenbau	ca. DM	1.370.000
Lärmschutzanlage	ca. DM	460.000
Begrünung	ca. DM	140.000
	ca. DM	3.340.000
Nebenkosten für Planung, Vermessung etc. ca. 10 %	ca. DM	330.000
Gesamtkosten	ca. DM	3.670.000

Die Erschließungskosten werden gemäß gültiger Satzung der Stadt Haslach erhoben bzw. im Rahmen des Verkaufs der Grundstücksflächen durch die Stadt mit in den Verkaufspreis eingerechnet. 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

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

Freiburg, den 07.01.1992

.....  
Der Planer



Haslach, den 7. Jan. 1992  
Stadt Haslach i. K.

.....  
Bürgermeister Winkler

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

Zugehörig zur Satzung vom

07. Jan. 1992

Offenburg, den 25. MRZ. 1992  
Landratsamt Ortenaukreis



*[Handwritten signature]*

ca. DM 1.150.000	Kanalisation
ca. DM 240.000	Körperverwaltung
ca. DM 1.370.000	Bürgerhaus
ca. DM 120.000	Lärmschutzanlage
ca. DM 150.000	Bettung
ca. DM 3.310.000	
ca. DM 330.000	Nebenkosten für Planung, Vermessung etc. ca. 10%
ca. DM 3.670.000	Gesamtkosten

Die Erschließungskosten werden gemäß gültiger Satzung der Stadt  
entsprechend bzw. im Rahmen der Verträge der Grundstücks-  
flächen durch die Stadt mit dem Verkauflpreis eingerechnet.  
Die von der Stadt zu tragenden Kosten werden im Haushaltsplan  
aufgenommen.

12. Besondere Maßnahmen

Der Bauantrag sollte soweit erforderlich, die rechtliche  
Grundlage bilden für die

- Grenzsetzung
- Erschließung
- Bepflanzung
- Festlegung des allgemeinen Verkehrszweckes an Flächen für  
öffentliche Zwecke
- Festlegung des besonderen Verkehrszweckes an unbedeutend  
Grundstücken
- Bereinigung

Stadtschreiber K. Winkler



Freiburg, den 07.03.1992

*[Handwritten signature]*

Der Planer

STADTBAU UND BODENVERMESSUNG  
GmbH - Bereich - Offenburg  
Postfach 100, 7800 Freiburg  
Oberlinde 7, 7800 Freiburg