

Bebauungsplan WASSERKLAMM/NÄGELE

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil. Im wesentlichen wird das Bebauungsplangebiet begrenzt:

- |           |  |
|-----------|--|
| im Norden | durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 3927, 3928 und 3930   |
| im Westen | durch die Abgrenzungen der Bebauungspläne OBERER SCHIESSRAIN und SCHIESSRAIN   |
| im Süden  | durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 3893, der Straße Im Nägele und die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 3906/1 und 3905 |
| im Osten  | durch die Abgrenzung des Bebauungsplanes BREITE und die Bebauung östlich der Straße "In der Breite".                                 |

1.2 Anlaß und Erfordernis der Planaufstellung

Für den Bereich östlich des Schutterer Pfades wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt mit dem Ziel, die planrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Flurstücke Nr. 3853 und 3854 zu schaffen. Eine ordnungsgemäße Verkehrsanbindung dieser Flurstücke über den Schutterer Pfad ist nicht vorhanden. Die Problematik hinsichtlich der Verkehrserschließung kann deshalb nur im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für den Bereich WASSERKLAMM/NÄGELE gelöst werden.

1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Lahr/Kippenheim vom 12.04.1978 mit Änderungsdatum vom 13.10.1984 entwickelt. Darin sind Wohnbauflächen ausgewiesen.

1.4 Zeitliche Abwicklung

Die geplanten Erschließungsstraßen werden erst dann erforderlich, wenn konkrete Bauabsichten bekannt sind.

## 2. Bebauung

### 2.1 Einordnung, Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt zwischen den Baugebieten "In der Breite" und "Schießrain" und erstreckt sich über ein teilweise sehr reizvolles landschaftliches Gebiet, geprägt durch die in den Löß eingeschnittenen Hohlwege und der dafür typischen ursprünglichen Vegetation aus Hecken und Sträuchern.

### 2.2 Städtebauliche Gestaltung

Eine verdichtete Bebauung in dieser exponierten Lage ist nicht erwünscht und wird nicht vorgesehen.

Die Art der Bebauung orientiert sich an der umliegenden Bebauung und sieht eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit einer Dachneigung von größer als 32° vor. Die Garagen sind soweit als möglich in die Hauptbaukörper zu integrieren oder an diesen anzubauen.

### 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den anschließenden bebauten Gebieten und der bereits vorhandenen Bebauung wird der Planbereich als "Reines Wohngebiet" für freistehende Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. In dieser Form weist der Plan neben der bestehenden Bebauung zusätzlich 24 Bauplätze aus.

## 3. Verkehr

Für das geplante Baugebiet wird eine möglichst landschaftsschonende Erschließung vorgesehen. Dies betrifft sowohl die Linienführung als auch die Straßenbreiten.

Die Verbindung zur Innenstadt wird über die Wasserklammstraße, die auf 5,5 m ausgebaut wird, hergestellt. Die dafür notwendigen Flächen werden von den im Westen gelegenen Grundstücken in Anspruch genommen, da der östlich gelegene Lößhang mit seinem naturnahen Bewuchs unbedingt erhalten bleiben soll.

Die Wasserklammstraße hat eine Längsneigung von ca. 12 %. Die Straße "Im Nägele" ist mit ca. 12 % Neigung ebenfalls noch geeignet, in Notfällen zur Erschließung herangezogen zu werden. Dagegen ist der Schutterer Pfad mit ca. 18 % Neigung nur als Fußweg geeignet.

Die Straßen innerhalb des Baugebietes werden verkehrsberuhigt. Eine Trennung von Fahrbahn und Gehweg ist deshalb nicht vorgesehen.

Je nach Funktion der einzelnen Straßenabschnitte werden die Straßenbreiten bemessen und liegen zwischen 4,50 m und 5,50 m.

Die Straßen sollen gestaltet werden (Bäume, teilweise Pflasterung, Platzaufweitung mit Sitzbank usw.).

Öffentliche Parkplätze werden am oberen Ende der Wasserklammstraße ausgewiesen und sollen naturnah gestaltet werden (befahrbarer Schotterrasen, Pflaster, wassergebundene Decke, Begrünung etc.).

Das obere Ende der Straße "Am Schießrain" wird mit einem Fußweg an dem Schutterer Pfad angeschlossen.

#### 4. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet kann nach der Neuverlegung von Hauptleitungen mit Wasser versorgt werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem teilweise über die Kanalisation in der Straße "Im Nägele" und hauptsächlich über die Wasserklammstraße .

In der Straße "Im Nägele" wurden die Kanäle bereits ausgewechselt. Die vorhandene Kanalisation in der Wasserklammstraße, die zum heutigen Zeitpunkt vollständig überlastet ist, muß auf eine Länge von ca. 380 m ausgewechselt werden. Die Grundstücke beiderseits des Schutterer Pfades können über die Kanalisation Am Schießrain / Friedhofstraße entsorgt werden.

Die Stromversorgung ist gesichert. Im Bereich der oberen Wasserklammstraße wird eine zusätzliche Trafostation erforderlich.

Das Plangebiet kann nach der Neuverlegung von Hauptleitungen mit Gas versorgt werden.

#### 5. Folgeeinrichtungen

Infrastrukturelle Folgeeinrichtungen sind nicht erforderlich.

#### 6. Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt in einem vielfältigen Naturraum mit wertvollen Böschungsflächen und naturnahen Lebensbereichen (z.B. Streuobstwiesen). Zum Bebauungsplan wurde deshalb ein ökologisch-gestalterisches Konzept (Grünordnungsplan) entwickelt mit der Aufgabe, die bei einer Bebauung erforderlichen Eingriffe in die Natur zu mildern und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter zu gewährleisten.

#### 7. Kosten

Die einschlägig ermittelten Kosten betragen für:

- den Straßenbau	ca.	600.000,--	DM
- die Bepflanzung	ca.	25.000,--	DM
- den Kanalbau (Mischsystem) ohne Auswechslung d. vorh. Kanals in d. Wasserklammstr.	ca.	190.000,--	DM
- Wasser und Gas	ca.	233.000,--	DM
- die Beleuchtung	ca.	80.000,--	DM
- den Grunderwerb	ca.	180.000,--	DM
- die Vermessung	ca.	100.000,--	DM
Gesamt:		ca.	1.408.000,-- DM
zuzgl. Auswechslung d. vorh. Kanals in der Wasserklammstraße		ca.	300.000,-- DM
		ca.	1.708.000,-- DM
		=====	

Die Kosten sind ohne Berücksichtigung der Erschließungsbeiträge aufgeführt.

8. Städtebauliche Daten

	ha	%
<u>Nettobauland</u>	2,84	76
(Wohngebiet)		
Verkehrsfläche	0,49	13
	<u>          </u>	<u>          </u>
<u>Bruttobauland</u>	3,33	89
Private Grünflächen	0,40	11
	<u>          </u>	<u>          </u>
Plangebietsgröße	3,73	100

9. Maßnahmen zum Planvollzug

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Grundstücksumlegung, Enteignung, Grenzregelung und Erschließung bilden, soweit diese Maßnahmen für seinen Vollzug erforderlich werden.



( Kasch )  
Dipl.-Ing.