

Bebauungsplan HEXENMATT, 4. Änderung in Reichenbach

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	27.11.2006
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	27.11.2006
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB	04.12.2006 - 12.01.2007
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	12.12.2006 - 19.01.2007
Offenlegungsbeschluss	19.04.2010
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	03.05.2010 – 11.06.2010
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	25.10.2010
Öffentliche Bekanntmachung	30.10.2010

B Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1 Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsausgang Richtung Seelbach und wird im Norden von der Reichenbacher Hauptstraße (B 415), im Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Westen durch die bestehende Bebauung und im Süden durch Gewerbebauten, die Reithalle und die Straße Hexenmatt begrenzt. Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus den beigegeführten Planunterlagen. Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Grundstücke Flst.Nr. 396/2, 396/10, 396/11, 396/12, 402/4, 402/5 und teilweise die Grundstücke Flst.Nr. 402, 402/6 sowie 478/20.

Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von ca. 3,1 ha auf.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Änderung des Bebauungsplans ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Zentrale städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes sind die Wiedernutzung einer Gewerbebrache, Steuerung des Einzelhandels, Flächensicherung für mittelständische Unternehmen und Schaffung von Wohnbauflächen unter Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dem Gewerbe.

Mit der Betriebsaufgabe auf dem Grundstück Flst.Nr. 396/2 ergibt sich aus stadtplanerischer Sicht die Möglichkeit, die Nutzungen in angemessener Weise neu zu ordnen, dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu entsprechen und den Ortsrand neu zu definieren. Auf vorhandene Nutzungen und Strukturen kann in angemessener Weise reagiert werden. Mit dem geänderten Bebauungsplan werden die benachbarten Baugebietsarten Mischgebiet (MI), Allgemeines Wohngebiet (WA) und Gewerbegebiet (GE) nach Osten hin weitergeführt.

Auch kann nun für das Gewerbe- und das Mischgebiet die Nutzung Einzelhandel eingeschränkt werden, da ansonsten wegen der Möglichkeit, deutlich höhere Bodenpreise zu erzielen, Handwerk und produzierendes Gewerbe zurückgedrängt werden könnten und die vorhandene wohngebietsnahe Versorgungsstruktur gefährdet wäre. Gleichzeitig gilt dann die aktuelle BauNVO aus dem Jahr 1990 für das gesamte Plangebiet.

1.3 Entwicklung aus Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr – Kippenheim stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes HEXENMATT 4. Änderung eine Gewerbliche Baufläche (G) dar. Der Bebauungsplan, der MI, WA und GE vorsieht, kann deshalb nicht im vollem Umfang als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird der FNP gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Rahmen der anstehenden Fortschreibung im Wege der Berichtigung angepasst.

1.4 Beschleunigtes Verfahren

Diese Bebauungsplanänderung dient als eine Maßnahme der Innenentwicklung größtenteils der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 14.000 Quadratmetern deutlich unter dem gesetzlich vorgegebenen Prüfwert von 20.000 Quadratmetern. Das Planänderungsverfahren kann damit im seit 2007 möglichen beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB weitergeführt werden.

Nach § 13a (2) Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und den Angaben zu den Arten umweltbezogener Informationen abgesehen.

1.5 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebiets, Bestandsbeschreibung

Das rund 3,1 ha große Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsausgang des Stadtteils Reichenbach, südlich der B 415. Das Gelände fällt relativ gleichmäßig nach Süden ab und weist von der höchsten (B 415) zur tiefsten (Grenze zur Reithalle) Stelle einen Niveauunterschied von ca. 5 m auf.

Das Plangebiet wurde westlich der Straße Hexenmatt gewerblich genutzt, zwischenzeitlich sind die diversen Hallen- und Verwaltungsgebäude weitestgehend abgebrochen bzw. umgenutzt. Östlich befinden sich Ackerflächen mit einzelnen Obstbäumen und einer dichten Ortsrandeingrünung.

Wichtige Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ortsverwaltung, diverse Läden und eine Bank sind fußläufig erreichbar. Der Stadtteil ist über die Buslinie 106 und die an der Reichenbacher Hauptstraße gelegenen Haltestellen mit rund 30 werktäglichen Fahrtenpaaren tagsüber gut an die Kernstadt angebunden.

2 **Planinhalte**

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Unter den in Ziffer 1.2 aufgeführten Rahmenbedingungen soll eine homogene Siedlungsergänzung mit einem neuen attraktiven Ortsrand entwickelt werden. Das planerische Konzept sieht vor, nach dem Abbruch der Fabrikgebäude die westlich angrenzenden Nutzungen grundsätzlich nach Osten fortzusetzen.

Entlang der B 415 ist eine etwas massivere Bebauung für unterschiedliche dorftypische Nutzungen mit bis zu drei Geschossen geplant. Sie soll auch eine Abschirmung der angrenzenden Wohngebäude zur Bundesstraße hin bieten. Das Wohngebiet selbst erhält eine kleinteilige Bebauung (zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser). Das sich daran anschließende Mischgebiet soll eine ähnliche Kleinteiligkeit aufweisen und einen Übergang zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet bilden. Hier sind flexible Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten für nicht wesentlich störende Betriebe gegeben.

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene mit Gehweg versehene Straße Hexenmatt, die von der Reichenbacher Hauptstraße abzweigt. Die interne Erschließung soll als Mischverkehrsflächen über eine Verlängerung der Schwitzbergstraße bzw. über drei kurze Stichwege erfolgen.

Laut Gestaltungsplan entstehen hier ca. 30 Bauplätze, davon ungefähr die Hälfte im Wohngebiet. Damit sind rund 30 Wohneinheiten mit etwa 70 Bewohnern zu erwarten. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen variieren zwischen ca. 330 m² (Doppelhaus) und ca. 750 m² für die größte Einzelhausparzelle. Das größte Gewerbegrundstück hat eine Größe von rund 2.000 m².

Nicht nur angesichts der Wiedernutzung von Flächen sieht das städtebauliche Konzept somit eine kompakte Bebauung vor, die gemäß Optimierungsgebot des Baugesetzbuches mit Grund und Boden sparsam und schonend umgeht.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO wird im mittleren Plangebietsteil festgesetzt, damit neben der überwiegend angestrebten Wohnnutzung auch kleinere Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe eingerichtet werden können. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO sind zum Schutz des Wohncharakters ausgeschlossen.

Entlang der Reichenbacher Hauptstraße und südlich des Allgemeinen Wohngebiets wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt, um hier unterschiedliche dorftypische Nutzungen zu ermöglichen. Damit wird auch die bestehende Nutzungscharakteristik des Straßenverlaufes fortgesetzt. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind zum Schutz der Wohnnutzung ausgeschlossen, Gartenbaubetriebe wegen ihres großen Flächenbedarfes. Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich zulässig, bedingt durch die Baufenster jedoch nur kleinteilig. So wird den unter Ziffer 1.2 formulierten Zielen (Erhalt bestehender zentraler Versorgungsbereiche, Vermeidung der Verdrängung von Gewerbebetrieben) entsprochen. Verkaufsstellen vor Ort ansässiger Handwerks- oder Gewerbebetriebe (hierzu gehören beispielsweise auch Bäckereien oder Metzgereien) sind damit zulässig, was die Möglichkeit einer Selbstvermarktung und damit optimierte Standortbedingungen bietet.

Ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO wird im südlichen Gebietsteil festgesetzt, um dem örtlichen Bedarf an Gewerbeflächen zu entsprechen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt aus den oben genannten Gründen. Auch der Ausschluss von Vergnügungsstätten hat das Ziel, der Verdrängung von Handwerk und sonstigem Gewerbe vorzubeugen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 entspricht der Forderung des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und sichert zudem eine gute Durchgrünung des Gebiets. Die GRZ von 0,6 im Misch- und im Gewerbegebiet lässt eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke zu und stellt eine intensive Eingrünung zumindest der Randbereiche sicher. Aus Gründen des Bodenschutzes wird gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO eine mögliche Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen auf maximal 0,1 begrenzt.

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse orientiert sich an der bebauten Umgebung und den angestrebten Nutzungen. Bei Einzel- und Doppelhäusern im Allgemeinen Wohngebiet ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 beschränkt, um die Kleinteiligkeit des Wohngebiets zu gewährleisten und die Anzahl der notwendigen Stellplätze zu begrenzen. Eine gewisse Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes wird durch die zulässigen Traufhöhen erzeugt, so dass die maximalen Gebäudehöhen durchgängig auf ein situationsgerechtes Maß begrenzt werden.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Es wird die offene Bauweise für Misch- und Gewerbegebiet sowie für das Allgemeine Wohngebiet in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Festsetzungen begründen sich in den unter 2.1 genannten städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen, wobei eine Anlehnung an die bestehenden Wohnhaustypen im Stadtteil Reichenbach erfolgt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so bemessen, dass die Bebauung trotz angestrebter städtebaulicher Ordnung nach individuellen Bedürfnissen errichtet werden kann. Gleichzeitig sind zwischen den einzelnen Gebäudezeilen durchgängige private Grünbereiche sichergestellt.

Die Gebäudeausrichtungen orientieren sich für das Misch- und das Allgemeine Wohngebiet den Straßenverläufen entsprechend vorwiegend nach Südwesten. Somit wird eine hohe Belichtungsintensität der Haupträume erreicht. Bei einer Ost-West-Orientierung der Giebel bzw. der Gebäudezeilen wird die aktive und passive Sonnenenergienutzung erleichtert. Die nutzbaren Solargewinne liegen dabei zwischen 20 und 30 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/(m²a)). Die hier größtenteils vorliegende Abweichung von der Ost-West-Richtung um bis zu 45° wirkt sich nur geringfügig mindernd auf die Solargewinne aus.

2.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten

Pro Grundstück ist im WA lediglich eine Nebenanlage (Gerätehütte, Schwimmbecken o. Ä.) im rückwärtigen Bereich (Garten) zulässig. Die maximale Größenordnung von Gerätehütten ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführt.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet jenseits der rückwärtigen Gebäudeflucht nicht zulässig. Carports sind Konstruktionen, die neben dem Dach maximal an zwei Seiten geschlossen sind. Die Breite von Zufahrten ist auf das für Doppelgaragen notwendige Maß beschränkt.

Mit diesen Festsetzungen sollen Beeinträchtigungen des Straßenbildes vermieden bzw. die Garten-/Randbereiche offen gehalten und vor Störungen geschützt werden.

2.6 Verkehr

Die Erschließung erfolgt wie unter Ziffer 2.1 beschrieben. Die innere Erschließung gewährleistet eine gute Orientierung, kurze Wege und eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Die Bedürfnisse von Fußgängern finden besondere Berücksichtigung.

Abweichend von den Bestimmungen der Landesbauordnung wird die Anzahl notwendiger Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Grund dafür ist die Lage des Plangebiets im ländlichen Raum, wo Haushalte in der Regel über Zweitwagen verfügen und eine gute Versorgung durch den öffentlichen Personennahverkehr nur temporär gewährleistet ist.

2.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung können in den öffentlichen Flächen verlegt werden. An der Straße Hexenmatt ist eine Transformatorenstation der EWM AG auf einem separaten Grundstück vorgesehen.

Hausmülltonnen sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen und am Abholtag auf den dafür vorgesehenen Flächen an den zwei östlichen Stichstraßen abzustellen. Die Wohnwege können nicht von dreiachsigen Müllfahrzeugen befahren werden.

2.8 Flächen für das Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Diese Festsetzungen dienen sowohl der Eingrünung der Baugrundstücke inklusive der Abschirmung empfindlicherer Nutzungen, des öffentlichen Straßenraumes und des Ortsrandes (Grünfläche) als auch der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse. Weitere ökologische Details sind unter der Ziffer 3 „Umweltbelange“ aufgeführt.

2.9 Immissionen, Lärmschutz

Die Stadt Lahr hat auf der Grundlage des Gestaltungsplans durch das Ingenieurbüro *Fichtner Water & Transportation GmbH*, Freiburg, eine schalltechnische Untersuchung erarbeiten lassen, um eine eventuelle Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Immissionen von B 415, L 102 sowie Gewerbebetrieben zu überprüfen. Das Gutachten ergibt, dass die Richtwerte der DIN 18005 durch den Straßenverkehr an einigen Gebäudeseiten (größtenteils geringfügig) überschritten werden.

Die betroffenen Gebäudeseiten sind dem in den planungsrechtlichen Festsetzungen enthaltenen Lageplan zu entnehmen. Die nach Geschossen ermittelten jeweiligen Lärmwerte und die dementsprechend zu erreichenden Schalldämmmaße sind im Gutachten verzeichnet. Die dazu notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen wie geeignete Gebäudenutzungen, Grundrissgestaltungen, Schallschutzfenster oder Lüftungseinrichtungen sind im Bauantrag nachzuweisen.

2.10 Alllasten

Für das Betriebsgelände der Leiterfabrik wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt als zuständige Fachbehörde umfangreiche Bodenuntersuchungen und –sanierungen durchgeführt. Vom Landratsamt definierte punktuell noch notwendige weitere Maßnahmen für einzelne Teilflächen sind in den textlichen Festsetzungen verzeichnet. Ihre Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Damit ist eine Umnutzung im Sinne des Bebauungsplanes ohne Einschränkungen möglich.

3 Umweltbelange

Auch wenn bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB keine förmliche Umweltprüfung durchzuführen ist, werden abwägungserhebliche Umweltbelange ermittelt, bewertet und bei der Abwägung berücksichtigt. Bei der Bewertung möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft ist relevant, ob bzw. inwieweit diese Eingriffe bereits vor der (jetzigen) planerischen Entscheidung zulässig waren.

3.1 Bestand

Der insgesamt rund 3,1 Hektar große Geltungsbereich ist im bisherigen Bebauungsplan vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt, von der Charakteristik des Bestandes aber in zwei Teile zu untergliedern.

Den gesamten Bereich nordwestlich der Straße Hexenmatt umfasst das vormals überwiegend versiegelte, gut 1,7 Hektar große Betriebsgelände der ehemaligen Leitern- und Gerüstfabrik. Hier sind in den Randbereichen auch ungestaltete Grünflächen mit vereinzelt Bäumen vorhanden. Die rund 10 Laubbäume sind unterschiedlicher Art, Größe und Vitalität. Aufgrund regelmäßigen Mähens und der gewerblichen Nutzung weisen Flora und Fauna nur eine geringe Artenvielfalt auf.

Rund 1,1 Hektar, der gesamte Bereich südöstlich der Straße Hexenmatt, sind intensiv genutzte Ackerflächen mit einigen Obstbäumen unterschiedlicher Größe und Vitalität entlang der Straße sowie einer dichten Randeingrünung mit Laubbäumen und Sträuchern. Sie markieren an dieser Stelle den Ortsrand und fungieren als „psychologischer Lärmschutz“ gegenüber der dahinter verlaufenden L 102. Von höherer ökologischer Wertigkeit sind hier einige der Bäume sowie (insbesondere für das Landschaftsbild) die Ortsrandeingrünung.

Die weiteren Flächen im Plangebiet sind Straßen bzw. Wege und ein inklusive Böschungen rund 4 m breiter Entwässerungsgraben.

3.2 Planung

Die Bebauungsplanänderung sieht vor, die bislang komplett als Gewerbegebiet nutzbare Fläche künftig in Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet zu differenzieren.

Im Misch- und im Gewerbegebiet müssen gemäß den Festsetzungen mindestens 30% der Fläche begrünt werden, im Wohngebiet mindestens 50%. Außerdem wird die Ortsrandeingrünung als Grünfläche komplett erhalten. Im bisherigen Bebauungsplan HEXENMATT sind bis auf die für Randbereiche festgesetzten flächenhaften Begrünungen gemäß der dabei anzuwendenden BauNVO von 1977 theoretisch sämtliche weiteren Flächen versiegelbar, also über 95%. Dies hätte entsprechende Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter.

Insgesamt tragen nun zahlreiche Festsetzungen zu einer aus ökologischer Sicht ausgewogenen Planung bei:

- Begrenzung der Versiegelung (GRZ, reduzierte Erschließung, minimierte Baufenster, wasserdurchlässige Privatzufahrten im WA)
- Erhalt wertvoller Bäume und zusammenhängender flächenhafter Begrünungen
- Pflanzgebote für Bäume, Sträucher, Dach- und Fassadenbegrünungen
- Freihalten der Gartenbereiche
- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Berücksichtigung der Solarenergie bei Gebäudeorientierung

Der mögliche Eingriff unterscheidet sich zwischen bisheriger und neuer Planung im Wesentlichen also darin, dass nun eine deutlich lockerere und intensiver einzugrünende Bebauung festgesetzt wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Bebauungsplanänderung aus Sicht der Umweltbelange eine Verbesserung gegenüber dem bisher Zulässigen bewirkt. Es sind keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

4 Örtliche Bauvorschriften

4.1.1 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen zu Dachform, -neigung, -indeckung und -aufbauten orientieren sich am Ortsbild in der Umgebung und lassen dennoch genügend Spielraum für individuelle Lösungen.

Bei Doppelhäusern wird aus Gründen des Ortsbilds auf eine harmonisch abgestimmte Gestaltung der einzelnen Baukörper Wert gelegt.

4.1.2 Gestaltung von Freiflächen

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind in regelmäßigen Abständen Bäume im öffentlichen Straßenraum anzuordnen. Hofeinfahrten sind zu berücksichtigen.

Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen im Vorgartenbereich wird im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild festgesetzt. Der öffentliche Raum soll primär durch die Bebauung sowie die Bäume gegliedert und optisch begrenzt werden. Aus ökologischen (Biotopsperren) und optischen Gründen ist außer zu den Verkehrsflächen eine Einfriedung mit Mauern nicht zulässig.

4.2 Werbeanlagen, Antennen

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen und Antennen erfolgt aus gestalterischen Gesichtspunkten.

Die Platzierung von Parabolantennen auf der Gebäuderückseite hat die Intention, im öffentlichen Straßenraum zu einem harmonisches Gesamtbild beizutragen.

4.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser der Dachflächen soll aus ökologischen Gesichtspunkten und zur Abfederung von Abflussspitzen nicht komplett in die Kanalisation abgeleitet werden.

4.4 Zum gewählten Entwässerungssystem

Das Plangebiet ist als bisheriges Gewerbegebiet (mit hohem möglichem Versiegelungsgrad) Bestandteil des 1997 genehmigten Generalentwässerungsplanes für den Stadtteil Reichenbach. Es ist bereits im Trennsystem entsorgt. Dieses Kanal- und Grabensystem wird beibehalten. Darüber hinaus sind in den Stichstraßen Schmutz- und Regenwasserkanäle zu ergänzen. Vorfluter für das Schmutzwasser ist der bereits bestehende Schmutzwasserkanal in der Straße Hexenmatt.

Vorfluter für das Regenwasser ist der Entwässerungsgraben parallel zur Straße mit Fortführung und Einleitung in die Schutter. Die Einleitungsstelle wurde im Zuge der Oberflächenentwässerungsplanung des Neubaugebietes Heubühl definiert. An dieser Stelle hat die Schutter eine Breite von über 5 m. Ein Nachweis ist damit nicht erforderlich.

5 Erschließungskosten

Das ehemalige Betriebsgrundstück wird privat erschlossen, die öffentlichen Verkehrsflächen gehen nach Fertigstellung an die Stadt Lahr über. Kosten für die Stadt fallen hierdurch nicht an. Die entsprechenden Regelungen erfolgen über einen Erschließungsvertrag.

Die überschlägig ermittelten Kosten, die durch die geplanten städtischen Maßnahmen (städtisches Gelände östlich der Straße Hexenmatt mit ca. 10 Bauplätzen) voraussichtlich entstehen, betragen (ohne Berücksichtigung von Erschließungs- und Ausgleichsbeiträgen):

Bodenordnung (Umlegung)	€	Entfällt
Straßen-/Wegebau (einschl. Parkplatz und Beleuchtung)	€	195.000
Kanalbau	€	80.000
Ökologische Ausgleichsmaßnahmen	€	Entfällt
Gesamtbetrag	€	<u>275.000</u>

Kosten anderer Erschließungsträger wie beispielsweise badenova, EWM AG oder Kabel Baden-Württemberg sind hierbei nicht berücksichtigt.

6 Städtebauliche Daten

Mischgebiet (MI)	ca. 1,34 ha	43 %
Gewerbegebiet (GE)	ca. 0,44 ha	14 %
Wohngebiet (WA)	ca. 0,72 ha	23 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,35 ha	11 %
Grünflächen (inkl. Entwässerungsgraben)	ca. 0,26 ha	8 %

Bebauungsplangebiet ca. 3,11 ha

Anzahl Wohngebäude (bei ca. 50% Wohnen im MI)	ca. 20
Anzahl Wohneinheiten	ca. 30
Anzahl Einwohner	ca. 70



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin