

Begründung

zum Bebauungsplan der Gemeinde Friesenheim für das Gewann  
"Kappelberg", Ortsteil Heiligenzell

I. Allgemeines

Das Gebiet hat eine Größe von etwa 6,4 ha. Es liegt im Nordosten von Heiligenzell und grenzt direkt an die alte Ortslage.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um ortsansässigen Bürgern entsprechende Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Von wenigen Baulücken abgesehen, stehen in Heiligenzell keine freien Baugrundstücke zur Verfügung.

Das geplante Baugebiet schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an; diese bildet die Grenze des Baugebietes nach Westen. Im Norden wird das Gebiet begrenzt von einer Böschung entlang eines landwirtschaftlichen Erschließungswegs bzw. dessen geradliniger Verlängerung nach Süden. Im Süden bildet die Waldstraße sowie ein von Süden her einmündender Feldweg die Grenze, wobei die östlich des Feldweges gelegene Hauszeile entlang der Waldstraße mit in den Geltungsbereich fällt. Weiterhin schließt der Bebauungsplan im Nordwesten eine Erschließungsstraße einschließlich der angrenzenden Bauflächen mit ein. Diese Erschließungsstraße dient dazu, das Gebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz anzubinden. Mit in den Geltungsbereich fallen die Hof-Gebäude und Wirtschaftsflächen des ehemaligen Klosters. Das Planungsgebiet ist im Nordbereich nicht bebaut; hier wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Im Südbereich sind neben dem ehemaligen Kloster drei Wohngebäude - eines davon das Forsthaus - vorhanden. Das Gebiet steigt nach Norden, bzw. in seinem Nordabschnitt nach Osten hin, an. Der Bereich des Klosters verbleibt dabei in einer Tallage, während die übrigen Bereiche relativ stark geneigt sind.

Die vorhandene topographische Situation mit der Notwendigkeit das Gebiet in die Landschaft zu binden, die enge Nachbarschaft zum Ortskern und zum denkmalgeschützten ehemaligen Kloster machen umfangreiche planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen notwendig.

II. Eingliederung in das städtebauliche Gesamtkonzept der  
Gemeinde Friesenheim

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes wie auch die Art der Nutzung entspricht weitgehend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Aus der Konkretisierung der Planung ergeben sich im Bebauungsplan gegenüber dem Flächennutzungsplan folgende Abweichungen:

- a) Östlich der Schule wird eine Teilfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dies ist notwendig, da die Anbindung großer Teile des Baugebietes an das bestehende Straßennetz erst nördlich der Schule erfolgen kann. Die hier erschlossenen Flächen werden aus wirtschaftlichen wie erschließungsrechtlichen Gründen als Wohnbauflächen ausgewiesen.
- b) Der Bereich des ehemaligen Klosters und des Klostergartens wird anstelle von öffentlicher Grünfläche als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Dies entspricht der jetzigen Nutzung. Der Charakter der Anlage als Grün- und Gartenfläche bleibt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten.

### III. Erschließung

Das Gebiet wird über zwei Haupterschließungsstraßen an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt dabei so, daß jede der beiden Haupterschließungsstraßen etwa mit der Hälfte des durch die Neubebauung verursachten Verkehrsaufkommens belastet wird. Die Verbindung zwischen den beiden von der Haupterschließung her zu unterscheidenden Bereichen erfolgt im Fußwegenetz an mehreren Stellen insbesondere auch über den Kinderspielfeld und den Freibereich des ehemaligen Klosters, so daß für den Fußgänger eine gute Verbindung zwischen den Gebietsteilen aber auch zur bestehenden Ortslage und zur freien Landschaft hin gegeben ist. Für den Fahrverkehr ist dagegen nur an einer Stelle ein "Überlauf" zwischen den beiden Haupterschließungssträngen vorgesehen. Dieser "Überlauf" wird als verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 a StVO so hergerichtet, daß er nur mit Schrittgeschwindigkeit befahrbar ist. Damit ergibt sich im Verkehrsablauf - soweit es den Fahrverkehr betrifft - eine Aufteilung in zwei Verkehrszellen, wodurch einmal eine größtmögliche Wohnruhe erzielt und zum anderen das Verkehrsaufkommen auf zwei Anschlußpunkte im örtlichen Straßennetz verteilt wird. Mit dieser Anordnung wird eine übermäßige Belastung der Waldstraße im Süden des Planungsgebietes wie auch der Oberweierstraße als Verbindungsstrecke zwischen der nördlichen Zufahrtsstraße und dem Ortskern vermieden. Die Verteilung des Verkehrsaufkommens auf zwei Anschlußpunkte ermöglicht auch zu den Spitzenverkehrszeiten eine reibungslose Verkehrsabwicklung an den Knotenpunkten mit dem übergeordneten Verkehrsnetz.

Der Ausbau der Haupterschließungsstraßen erfolgt in Form von Anliegerstraßen mit einseitigem Gehweg. Die Linienführung folgt unter Berücksichtigung sinnvoller Grundstückszuschnitte dem Hangverlauf; die maximale Längsneigung liegt bei 10%. Die übrige gebietsinterne Erschließung wird in Form von verkehrsberuhigten Wohnwegen erstellt. Hierbei ergibt sich als Ausnahme im Verkehrsnetz im Bereich der Lgb.-Nr. 421

für den nordwestlichen Wohnweg eine Steigung von ca. 12 %. Zwangspunkte für dieses etwa 35 m lange Teilstück sind insbesondere die Höhenlage der Haupterschließungsstraße (der Anschluß des Wohnweges wurde bereits im Hochpunkt der Haupterschließung vorgesehen), die Erschließung der angrenzenden Bauflächen, die Neigung der anschließenden Wendefläche und die Zugänglichkeit der Baugrundstücke.

Insgesamt ist die Erschließungsführung geprägt von den starken Hangneigungen (in der Regel 15%, in Steilstücken bis 31 %), den vorhandenen Böschungen und den eingeschränkten Anschlußmöglichkeiten an das bestehende Straßennetz.

#### IV. Ver- und Entsorgung

##### Wasserversorgung

Durch eine Erweiterung des Ortsnetzes wird die Wasserversorgung des Baugebietes sichergestellt. Entsprechend dem Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes werden im Wasserversorgungsentwurf Aussagen zur Leitungsdimensionierung der Anschluß- und Hausinnenleitungen getroffen, um an allen Stellen des Baugebietes einen Mindestversorgungsdruck der höchsten Zapfstellen zu gewährleisten.

##### Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Eine entsprechende Entwurfsplanung ist nahezu abgeschlossen. Um eine ordnungsgemäße Entwässerung der talseitigen Hanggrundstücke sicherzustellen, wurden, soweit notwendig, entsprechende Leitungsrechte vorgesehen.

Der Anschluß an die Verbandskläranlage ist sichergestellt.

##### Energieversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt über Erdkabel. Im Zuge der Verkabelung des Neubaugebietes werden auch alle bestehenden Gebäude im Geltungsbereich verkabelt.

#### V. Nutzung

Der überwiegende Teil des Baugebietes wird als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Durch entsprechende Einschränkungen in den allgemein wie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie in der Anzahl der je Gebäude zulässigen Wohnungen wird das dörfliche kleinteilige Erscheinungsbild sichergestellt. Gleichzeitig soll damit eine möglichst große Wohnruhe erzielt und erreicht werden, daß die Versorgungseinrichtungen, wie Läden und Dienstleistungen, im nahegelegenen alten Ortsbereich geschaffen bzw. erhalten werden.

Der Bereich des ehemaligen Klosters Lgb.-Nr. 155/1 wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Hier wurden im Rahmen der Renovierung in den vorhandenen Gebäuden neben Wohnungen, ein größerer Vortragsraum und eine Bibliothek eingerichtet. Die vorhandenen Freiflächen werden diesen Nutzungen zugeordnet. Vorgesehen ist eine entsprechende Umgestaltung der Außenanlagen. Die hier vorgesehene Nutzungsausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Grünfläche) ab. Dem Sinngehalt der Darstellung im Flächennutzungsplan soll jedoch durch engumgrenzte Bauflächen und Flächen für Stellplätze sowie ein niedriges Maß der Nutzung Rechnung getragen werden. Eine zusätzliche Ausweisung von Bauflächen im ehemaligen Klostergarten kommt somit nicht in Betracht.

Nördlich des Klostergebäudes ist in zentraler Lage zum gesamten Baugebiet die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen.

## VI. Gestaltung

Die Bebauung ist hangparallel ausgerichtet. Sie folgt dabei dem Straßenverlauf wie dem wellenförmig bewegten Hangverlauf. Damit wird eine Einbindung in die topografische Situation gewährleistet. Darüberhinaus werden für den Planungsbereich geneigte Dächer festgesetzt, um die Einbindung in die Hangsituation zu verbessern und das westlich angrenzende Ortsbild mit den vorhandenen Dachstrukturen aufzunehmen. Die Geschözzahlen werden so festgesetzt, daß talseits nicht mehr als 2 Geschosse zuzüglich Dachgeschosß in Erscheinung treten. Im bebauten Bereich erfolgt die Festsetzung der Geschözzahlen entsprechend dem Bestand. Die Bebauung ist als Einfamilienhausbebauung in Form von freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern sowie an zwei Stellen in Form von Hausgruppen vorgesehen. Auf etwa 72 neu auszuweisenden Bauplätzen ergeben sich damit ca. 85 bis 105 Wohneinheiten.

Neben der topografischen Situation stellt das ehemalige Kloster im Süden des Geltungsbereichs einen wesentlichen Fixpunkt für die Gesamtgestaltung des Baugebietes dar. Neben der bereits unter der Ziffer V Nutzung erläuterten Freihaltung des zugehörigen Freibereiches wurde versucht, durch Zurücknehmen der Bebauung das Kloster freizustellen. Die dadurch entstehenden Freiflächen im Nordbereich des Klosters sind als Hausgärten und als Kinderspielplatz genutzt.

Weiterhin ist vorgesehen, die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft durch private Bepflanzungsmaßnahmen zu unterstützen. Hierzu sind eine Reihe von Pflanzgeboten im Bebauungsplan festgesetzt; u.a. ist auf jedem Grundstück über 400 m<sup>2</sup> Größe mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

### VII. Kosten und Finanzierung

Die Kosten, die der Gemeinde bei der Realisierung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehen, gliedern sich in etwa wie folgt:

- Kanalisation (Mischsystem)	DM	480.000,--
- Wasserversorgung	DM	250.000,--
- Beleuchtung	DM	80.000,--
- Straßenbau	DM	1.130.000,--
- Kinderspielplatz	DM	60.000,--
		<hr/>
	DM	2.000.000,--
12% Planungs- und Nebenkosten	DM	240.000,--
		<hr/>
Gesamtkosten ohne Geländeanteil	DM	2.240.000,--
		=====

Die Erschließungskosten werden gemäß gültiger Satzung der Gemeinde Friesenheim erhoben.

Die von der Gemeinde zu tragenden Kosten werden im Haushaltsplan vorgesehen.

### VIII. Beabsichtigte Maßnahmen

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

- Erschließung
- Bebauung
- Umlegung
- Grenzregelung
- Enteignung
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke.

### IX. Plandaten

Geltungsbereich	ca. 64.180 m <sup>2</sup>	= 100,0 %
Verkehrerschließung	ca. 9.830 m <sup>2</sup>	= 15,3 %
Kinderspielplatz	ca. 950 m <sup>2</sup>	= 1,5 %
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 270 m <sup>2</sup>	= 0,4 %
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 9.580 m <sup>2</sup>	= 14,9 %
Nettobauland	ca. 43.550 m <sup>2</sup>	= 67,9 %

Anzahl Gebäude:	77	Anzahl WE: ca.	115	Anzahl EW: ca.	290
freistehende Einfam.	50	ca.	75		
einseit. Grenzbeb.	18	ca.	27		
Hausgruppe	4	ca.	4		
bestehende Bebauung	5	ca.	9		

Friesenheim, den 1.10.1984 .....

Freiburg, den 01.10.1984

Planungsbüro Husserl + Fischer  
Günterstalstr. 32  
7800 Freiburg



*[Handwritten signature]*  
.....  
Der Bürgermeister

*[Handwritten signature]*  
.....  
Der Planer

Bebauungsplan genehmigt  
~~Änderungsplan~~

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

Offenburg, den 28. FEB. 1936



LANDRATSAMT  
ORTENAUKREIS  
- Baurechtsbehörde -