

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM KUHNENGARTEN-METZGERGASSE" OT HEILIGENZELL DER GEMEINDE FRIESENHEIM, ORTENAUKREIS**

---

### **1. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Der Planbereich ist Teil des Ortsetters. Der überwiegende Teil ist bereits durch den Bebauungsplan "Im Kuhnengarten, Im Schänzle, Im Riedgärtle" (genehmigt am 21.10.1963 durch das Landratsamt Lahr) überplant worden. Der genannte Bebauungsplan wurde nur teilweise vollzogen. Durch die Betriebsverlagerung des auf Lgb.-Nr. 50 und 51/1 ansässigen Gewerbebetriebes und den geplanten Abbruch der dort befindlichen Betriebsgebäude ergibt sich die Notwendigkeit, diesen Bereich unter Einschluß der angrenzenden nicht- oder nur teilbebauten Grundstücksbereiche neu zu überplanen, um hier dem dringenden, örtlichen Wohnungsbedarf durch bessere Nutzung dieser Innenbereichsfläche Rechnung zu tragen.

### **2. Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt an zentraler Stelle der Ortslage von Heiligenzell südwestlich vom Rathaus bzw. der Ortsdurchfahrt im Zuge der Kreisstraße 5340. Der Planbereich grenzt im Norden an die Metzgergasse an und umfaßt deren südlichen Teilabschnitt. Im Osten trennen das Plangebiet 1 bis 2 Grundstückstiefen von der Westseite der K 5340. Nach Süden hin reicht der Planbereich bis auf 2 bis 3 Grundstückstiefen an die Straße "Im Schänzle" heran. Die südliche Geltungsbereichsgrenze wird durch ein schmales Grabengrundstück gebildet. Nach Westen hin trennen den Planbereich etwa 3 Grundstückstiefen von der Josef-Schulz-Straße.

Der Planbereich ist im Norden entlang der Metzgergasse bebaut.

Weiterhin ist der Südteil des Planbereiches bebaut, soweit er durch die platzartige Aufweitung der Straße "Im Kuhnengarten" erschlossen ist. Der Südwestbereich ist hier, infolge mangelhafter Erschließung, unbebaut. Die Fläche wird als Garten- bzw. Wiesengrundstück zum vorderen Wohngebäude genutzt.

In der gesamten Mittelzone des Planbereiches befindet sich lediglich ein Behelfsgebäude des früher im Planbereich ansässigen Gewerbebetriebes A 2000. Die Flächen werden hauptsächlich als erweiterte Hausgärten/Wiesen genutzt.

Im Süden des Planbereiches liegt Wohnnutzung vor. Der Bebauungsplan weist hier "Allgemeines Wohngebiet" aus. Im Norden liegt überwiegend Wohnnutzung vor, ergänzt um einen landwirtschaftlichem Nebenerwerbsbetrieb und einen Gewerbebetrieb (Elektronik), der ausgelagert wurde. Der vorhandene Bebauungsplan stuft den Bereich des Elektronikbetriebes als WA ein (Lgb.-Nr. 50), die Anschlußfläche (Lgb.-Nr. 51) ist im alten Bebauungsplan nicht aufgenommen. Im Flächennutzungsplan ist Wohnnutzung dargestellt. Der Planbereich ist insgesamt weitgehend eben.

Der Planbereich ist allseits von Bebauung umgeben. Im Osten, Süden und Westen handelt es sich dabei um Wohnbebauung. Im Norden (Ortsetter) handelt es sich ebenfalls um Wohnbebauung, die frühere landwirtschaftliche Nutzung ist ausgelaufen.

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

Der südlich der Nordgrenze von Lgb.-Nr. 51/1 bzw. deren Verlängerung nach Osten gelegene Planbereich ist Teil des vom Landratsamt Lahr am 23.10.1963 genehmigten Bebauungsplanes "Im Kuhnengarten, Im Schänzle, Im Riedgärtle". Ferner ist in diesem Bebauungsplan das Flurstück Lgb.-Nr. 50 erfaßt. Dieser Bebauungsplan wird für die betroffene Teilfläche mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dem aufgestellten Flächennutzungsplan.

### **4. Nutzung**

Der gesamte Planbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Die am Nordostrand des Planbereiches noch ergänzend zur Wohnnutzung betriebene, untergeordnete landwirtschaftliche Nebennutzung genießt Bestandschutz. Da der übrige Planbereich und die nähere Umgebung keine landwirtschaftliche Nutzung mehr aufweisen und die noch vorhandene landwirtschaftliche Nutzung auf dem fraglichen Grundstück untergeordnet ist und auf längere Sicht ebenfalls ausläuft, wird zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der umgebenden Wohnbebauung auf die Ausweisung von Dorfgebiet verzichtet.

Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Höhenentwicklung orientieren sich an der Umgebungsbebauung sowie an der vorgesehenen Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgelegt, wovon eines im Dachgeschoß liegt (sogenannte 1 1/2-geschossige Bauweise). Grund- und Geschoßflächenzahl werden auf Haustyp und Grundstücksgröße abgestimmt. Die Anzahl der je Wohngebäude zulässigen Wohnungen wird für das gesamte Plangebiet begrenzt auf drei Wohneinheiten je freistehendem Einzelhaus und auf zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte, um der dörflichen Struktur des Ortsetters und dem Erscheinungsbild der angrenzenden, älteren Baugebiete als Ein- und Zweifamilienhausgebiet Rechnung zu tragen, und diese städtebauliche Struktur entsprechend fortzuführen. Wegen der gestalterisch wie funktional negativen Auswirkungen von Mehrfamilienhäusern (Bauvolumen, Stellplatzanzahl und -anordnung) inmitten von Einfamilienhausbereichen wird hier eine Begrenzung vorgenommen.

## **5. Erschließung**

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Metzgergasse im Norden und die Fortführung der Straße "Im Kuhnengarten" nach Norden und dann abknickend nach Westen in den Mittelbereich des Planungsgebietes herein. Zwischen beiden Erschließungsstraßen wird am Ostrand des Flurstückes Nr. 50 eine Fußwegeverbindung vorgesehen. Diese kann erst nach Abbruch der dort vorhandenen Gebäude hergestellt werden. Auf die Herstellung einer Fahrverbindung, wie noch im ursprünglichen Bebauungsplan geplant, wird zur Vermeidung von Schleichwegverkehr und im Hinblick auf die schlechte Übersicht bei der Einmündung der Metzgergasse in die Kreisstraße verzichtet.

Zur Verbesserung der sehr beengten Verkehrssituation in der Metzgergasse und im Hinblick auf die äußerst beengte Grundstücks- und Gebäudesituation der betroffenen Anwesen selbst und deren Bauzustand sind die Flurstücke Nr. 52 und 53, die in den Straßenraum der Metzgergasse selbst hineinragen, der Metzgergasse zugeschlagen. Für die beiden betroffenen Gebäude werden keine Bauflächen ausgewiesen. Die Gemeinde beabsichtigt, die beiden Anwesen zu erwerben und die Gebäude abzubrechen.

Die Erschließung des unbebauten oder nur teilbebauten Innenbereiches erfolgt über die Straße "Im Kuhnengarten". Diese wird hierzu geringfügig nach Norden verlängert und mit einer Wendeplatte versehen, die das Wenden von PKW in einem Zug und das Wenden von LKW durch entsprechendes Rangieren ermöglicht. Von dieser Wendeplatte zweigt ein schmaler Stichweg ab (4,0 m breit), der der sparsamen Erschließung des weiteren Bereiches dient. Wendemöglichkeiten am Ende dieses Stichweges sind aufgrund der beengten Grundstückssituation, den relativ kurzen Erschließungsstrecken und der Verpflichtung zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht vorgesehen. In der Stichstraße muß wegen der beengten räumlichen Situation auf öffentliche Parkplätze verzichtet werden. Daher werden im Bereich der vorhandenen Aufweitung der Straße "Im Kuhnengarten" entsprechende öffentliche Parkplätze angeordnet. Zur besseren optischen Einbindung und zur Durchgrünung des Platzbereiches werden diese dort mit 3 Einzelbäumen überstellt.

Der Straßenraum wird als verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 (4a) StVO ausgewiesen. Der Ausbau erfolgt als Spielstraße im Prinzip der Mischverkehrsfläche (keine Trennung Gehweg/Fahrbahn), um der verstärkten Ausweisung von Wohnen Rechnung zu tragen. Die spätere Straßenplanung wird in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde erfolgen.

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

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch die Ergänzung der im Gebiet bereits vorhandenen Leitungen und Kanäle.

## 7. Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild - Bewertung nach § 1a BauGB -

Der Planbereich ist an den Rändern bebaut und in der Mittelzone teilbebaut. Die Umgebung ist ebenfalls bebaut. Die Überarbeitung und Ergänzung des alten Bebauungsplanes hat das Ziel, durch Ergänzung der Erschließungsstraßen den hier vorliegenden Innenbereich baulich intensiver zu nutzen, und örtlich dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, und trägt dem Gebot aus § 1a Abs. 1 BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden besonders Rechnung. Besonders schützenswerte Belange von Naturhaushalt oder Landschaftsbild sind weder im Landschaftsplan aufgeführt noch in der Örtlichkeit erkennbar.

Eingriffe liegen daher in sinngemäßer Anwendung von § 8a (2) BNatSchG und der vom Bundesgesetzgeber damit bevorzugten Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen anstatt von Außenbereichsflächen nicht vor. Es ergeben sich folgende erkennbare Auswirkungen auf die einzelnen Naturgüter, infolge der weiteren Bebauung.

### a) Boden

Das Plangebiet ist Teil der Lahr-Emmendinger Lößvorgebirge mit guten Lehmböden. Aufgrund der Innenlage und der Grundstücksstruktur steht es einer landwirtschaftlichen Nutzung nur bedingt zur Verfügung. Möglich und ausgeübt wird insbesondere gärtnerische Nutzung. Die Bebauung führt zu einer Reduzierung der gärtnerischen Nutzbarkeit, dafür können wertvolle Außenbereichsflächen an anderer Stelle eingespart werden.

### b) Wasser

Oberflächenwasser sind nicht direkt berührt. Das am Südrand des Geltungsbereiches gelegene Seitengewässer des Vogelbaches ist vollständig verdolt. Schutz und künftige Entwicklungen des verdolten Seitengewässers sind durch Aufnahme eines Freihaltestreifens gesichert. Das Grundwasser ist durch die mit der Bebauung einhergehende Flächenversiegelung berührt. Durch entsprechende Festsetzungen zur Oberflächengestaltung werden die Auswirkungen soweit als möglich gemindert. Eine breitflächige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist infolge der Lehm-Löß-Böden nicht sinnvoll.

### c) Klima, Luft

Auswirkungen sind nicht erkennbar.

### d) Tier- und Pflanzenwelt

Biotope liegen keine vor. Durch Auflagen zur Anpflanzung von Einzelbäumen auf Baugrundstücken und die Verpflichtung nach der LBO, die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen, wird die Durchgrü-

nung des Gesamtbereiches intensiviert und die Inanspruchnahme der Freiflächen durch Bebauung kompensiert.

e) Landschaftsbild

Bauhöhen und Baumassen werden auf die bestehende Umgebungsbebauung abgestimmt, so daß sich keine Beeinträchtigungen von Landschaft oder Ortsbild ergeben.

f) Zusammenfassung

Die gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstärkte Inanspruchnahme des Faktors Boden wird kompensiert durch Auflagen im Bereich der Privatgrundstücke zum Anpflanzen von einheimischen Laubbäumen.

## 8. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt, da keine in Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG prüfungs- oder vorprüfungspflichtigen Vorhaben vorliegen.

## 9. Flächengliederung und Einwohnerbilanz

Allgemeines Wohngebiet	0,70 ha = 82,4 %
Erschließungsflächen	0,14 ha = 16,4 %
Grünflächen	0,01 ha = 1,2 %
Gesamtfläche	0,85 ha = 100,0 %

Neubebauung	Anzahl Grundst.	Anzahl WE	Einwohner
Einzelhäuser	7	11	28
Verlust durch Abbruch	2	ca. 3	ca. 8
Summe	5	ca. 8	ca. 20

## 10. Kosten und Finanzierung

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

Kanalisation im Mischsystem:	
45 lfm x 500,- EUR/lfm	ca. EUR 22.500,00
Wasserversorgung 125 lfm x 240 EUR/lfm	ca. EUR 30.000,00
Straßenbau 1400 qm x 90 EUR/qm	ca. EUR 126.000,00
Straßenbeleuchtung 5 St x 1500 EUR/St	ca. EUR 7.500,00
Bäume 3 Stück	ca. EUR 1.000,00
<hr/>	
Summe	ca. EUR 187.000,00
Nebenkosten für Planung, Vermessung etc. ca. 10 %	ca. EUR 19.000,00
<hr/>	
Gesamtkosten ohne Geländeanteil	ca. EUR 206.000,00

Hinzu kommt der Erwerb der beiden Anwesen in der Metzgergasse, Flurstücke Nr. 52 und Nr. 53, sowie deren Abbruchkosten. Da für die beiden kleinen Grundstücke und Gebäude kein Wertgutachten vorliegt und der Erwerbszeitpunkt offen ist, können die Kosten nicht näher genannt werden. Die weiteren etwaigen Abbruch- oder Verlagerungskosten (für Lgb.-Nr. 50) gehen zu Lasten des jeweiligen Eigentümers und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Erschließungskosten werden gemäß gültiger Satzung der Gemeinde Friesenheim erhoben.

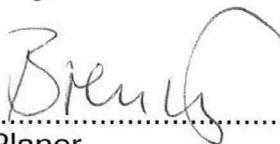
Die von der Gemeinde zu tragenden Kosten werden im Haushaltsplan aufgenommen.

## 11. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll gegebenenfalls die rechtliche Grundlage bilden für die

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

Freiburg, den 22.02.2002



Der Planer

BRENNER-DIETRICH-DIETRICH  
Büro für Stadtplanung  
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

Friesenheim, den 22.02.2002



Der Bürgermeister