

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan - Wörthstraße -

der Stadt Elzach

1. Allgemeines

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wörthstraße" der Stadt Elzach wurde am 16.12.1986 vom Gemeinderat der Stadt Elzach in öffentlicher Sitzung beschlossen.

2. Anlaß und Erforderlichkeit

Bei der Stadt Elzach gingen Anfragen hinsichtlich der Bebaubarkeit verschiedener Grundstücke in diesem Gebiet ein. Durch die teilweise kleine Parzellierung der Grundstücke kann eine geordnete und wirtschaftliche Bebauung nur durch eine Umlegung bzw. Reihenbebauung erfolgen.

3. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und deckt sich mit der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es,

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer deutlichen Abrundung des Ortskerns zu schaffen.
- erforderliche Flächen für eine Wohn- und Gewerbebebauung in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Bebauung zu schaffen, ohne daß dafür neues Gelände in der freien Natur benötigt wird.

5. Sanierungsgebiet

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wörthstraße" befinden sich die Grundstücke Flurst.Nr. 248, 249, 247, 275, die gleichzeitig im Sanierungsgebiet der Stadt Elzach liegen. Diese Grundstücke sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen einbezogen, um eine geordnete und aufeinander abgestimmte Bebauung zwischen dem Gewässer Elz und dem Mühlekanal zu gewährleisten.

6. Städtebaulicher Rahmenplan

Für die Stadt Elzach ist ein städtebaulicher Rahmenplan in Bearbeitung. Der Rahmenplan sieht in diesem Gebiet eine Wohnbebauung vor, wobei die bereits vorhandenen Betriebe (Schreinerei, Landwirtschaft) mit integriert bleiben. Besonderer Wert wird auf eine ausreichende Pkw-Parkmöglichkeit gelegt. Die ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze sind einmal der Bebauung zugeordnet, zum anderen den Dienstleistungsbetrieben der Kernstadt.

7. Innere Erschließung (Verkehr)

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Nordosten durch die Friedhofstraße und im Südwesten durch die Gerbergasse. Ein Teil der Erschließungsstraße - Wörthstraße - wird als verkehrsberuhigte Wohnstraße angelegt.

Die bauliche Ausstattung soll zu einem späteren Zeitpunkt geklärt werden. Derzeitig wird die Wörthstraße als innerörtliche Notumfahrung benötigt. Nach dem Bau der Umgehungsstraße B 294, ist dann diese Notumfahrung nicht mehr erforderlich, und der verkehrsberuhigte Bereich der "Wörthstraße" kann angelegt werden.

8. Bebauung

Die vorgesehene Bebauung soll so erfolgen, daß sie sich der Umgebung und der topografischen Gegebenheiten anpaßt. Aus diesem Grunde werden die Traufhöhen der Gebäude bezogen auf die zugeordnete Erschließungsstraße festgesetzt. Berücksichtigt in diesem Gebiet wird der vorhandene Landwirtschaftsbetrieb sowie die vorhandene Schreinerei - Glaserei. Die Berücksichtigung dieser Betriebe findet dahingehend statt, daß für das Gebiet, in dem sich die Schreinerei - Glaserei befindet, ein Mischgebiet und das Gebiet in dem sich der landw. Betrieb befindet als Dorfgebiet ausgewiesen ist. Gleichzeitig wurden die angrenzenden Gebiete in ihrer Nutzung auf die beiden v.g. Betriebe abgestimmt.

Östlich des Bebauungsplanes liegt im unmittelbaren Bereich der Friedhof. Für die Bauzone entlang der Elz die in unmittelbarer Nähe des Friedhofes liegt, sind die Vorschriften hinsichtlich des Bestattungsgesetzes maßgebend.

Für eine ordnungsgemäße Bebauung der Grundstücke ist eine Umlegung erforderlich. Im Einvernehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern soll geklärt werden, ob eine gesetzliche oder private Umlegung erfolgen soll.

9. Bauliche Nutzung

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurden 3 unterschiedliche Nutzungsarten festgesetzt:

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)
2. Dorfgebiet (MD)
3. Mischgebiet (MI) bzw. Mischgebiet mit Einschränkungen (MI eing.)

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird in einigen Fällen überschritten. Dies gilt für folgende Gebiete:

- a) Allgemeines Wohngebiet, mit bindender geschlossener Bebauung entlang der Elz,
- b) Mischgebiet eingeschränkt, mit bindender geschlossener Bebauung entlang der Elz,
- c) Mischgebiet, mit offener Bebauung entlang der Elz,
- d) Mischgebiet, Ecke Friedhofstraße/Wörthstraße (Flst.Nr. 275 und 276).

Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung für die unter Punkt a und b aufgeführten Gebiete ist vertretbar, da sich auf der anderen Seite des Gewässers Elz genügend Freifläche befindet, die sicherstellt, daß ein gesundes Wohnen gewährleistet ist. Ferner wäre ohne diese Überschreitung der baulichen Nutzung die gewollte geschlossene Bauweise als Abgrenzung zur freien Landschaft nicht möglich.

Für die Gebiete unter Punkt c und d gelten zum Teil dieselben Argumente wie für Punkt a und b.

In diesen zwei Gebieten befinden sich alte Bausubstanzen, die das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNutzungsverordnung überschreiten.

Ferner soll durch eine bewußt betonte Bebauung an markanten Straßeneinmündungen städtebauliche Akzente gesetzt werden.

10. Grünordnung

Für das Baugebiet "Wörthstraße" ist ein verbindlicher Grünordnungsplan aufgestellt. Dieser Grünordnungsplan ist auf den Landschaftscharakter abgestimmt und enthält bindende Festsetzungen sowie Pflanzempfehlungen.

11. Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan "Wörthstraße" gliedern sich auf in

Zeichnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtlich
2. Baucrdnungsrechtlich (LBO § 73)
3. Hinweis
4. Verbindlicher Grünordnungsplan

12. Städtebauliche Daten

Fläche des räumlichen Geltungs- bereiches des Bebauungsplanes	ca.	13.300 M ²	=	100 %
Fläche der Baulandfläche	ca.	9.700 M ²	=	73 %
Fläche für Verkehrsfläche inkl. Parkplätze	ca.	3.600 M ²	=	27 %
Öffentliche Parkplätze				30
Vorhandene Anzahl der Wohngebäude				10
Vorhandene Anzahl der Betriebe				2
Geplante Anzahl der Wohngebäude (neu)				20
Geplante Anzahl der Wohnungen (neu)				35
Voraussichtliche Einwohnerzahl	ca.	130		
Voraussichtliche Bruttoeinwohnerdichte	ca.	97 E/ha		
Voraussichtliche Nettoeinwohnerdichte	ca.	134 E/ha		

13. Kosten

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen Kosten in Höhe von ca. 700.000 DM. Diese Kosten gliedern sich auf in:

Kanalkosten (nur Regenwasser)	ca. 200.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca. 400.000,-- DM
Wasserversorgungskosten	ca. 60.000,-- DM
Vermessungskosten	ca. 20.000,-- DM
sonstige Kosten	ca. 20.000,-- DM

700.000,-- DM

Noch nicht endgültig geklärt ist, ob für die Wörthstraße Erschließungsbeitrag erhoben werden kann. Nach dem Baufluchtenplan aus dem Jahre 1924 war zwar entlang der Wörthstraße die Abstandsfläche festgelegt; die Straße wurde jedoch nie endgültig ausgebaut..

Dazu kommt noch, daß ohne Bodenordnungsmaßnahmen eine bauliche Nutzung der Grundstücke nicht möglich ist.

Der vorhandene Fußweg über den Mühlekanal in Richtung Bärenplatz soll als Stichstraße ausgebaut werden. Die Voraussetzungen für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen dürfte hier unstrittig sein.

14. Erschließung

Die Stromversorgung ist gesichert. Betreiber der Stromversorgung sind die Stadtwerke Elzäch.

Das anfallende Oberflächenwasser wird direkt in die Elz oder den Mühlekanal abgeleitet. Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes auf den Grundstücken Flurst.Nr. 268 und 269 ist eine unterirdische Regenwasserbehandlungsanlage vorgesehen.

Art und Umfang derselben sowie genauer Standort wird der sich in Bearbeitung befindende Gesamtentwässerungsplan der Stadt Elzach klären. Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal über die Ortskanalisation der mech.-biologischer Kläranlage zugeführt und gereinigt.

Die Wasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung, deren Sicherstellung durch den Anschluß an die Wasserversorgung "Kleine Kinzig" langfristig gewährleistet ist. Betreiber der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Elzach.

Die Entsorgung von Haus- und Sperrmüll ist durch Verträge der Stadt Elzach mit einem privaten Entsorgungsunternehmen geregelt.

Elzach, den 28. Juni 1988

Stadt Elzach

(Apfel)
Bürgermeister

Planfertiger:

Gemeindeverwaltungsverband
Elzach
- Bauabteilung -

(Fritz)