

Begründung zum Bebauungsplan
Wohngebiet "Steigäcker" in Blumberg-Stadt

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Bauland zu gewinnen, auf dem der Bedarf an Wohnbauflächen für die kommenden drei Jahre in der Kernstadt gedeckt werden kann. Um dieses Ziel zu erreichen, beabsichtigt die Stadt Blumberg, das Gebiet "Steigäcker" planerisch zu erfassen und für die private Wohnbaunutzung zu erschließen.

2. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption wird von folgenden Überlegungen bestimmt:

- Das Planungsgebiet ist ein Hanggelände, das zwischen 7 und 35 % nach Süden geneigt ist. Auf der Ostseite wird es vom Schulzentrum und dessen Ergänzungsfläche begrenzt. Die südliche Begrenzung bildet das Wohnbaugebiet "Kehr ob der Kehr", die westliche das künftige Planungsgebiet "Ob dem Baumgarten". Nach Norden grenzen Teilflächen des Bebauungsplanes "Villengebiet II" an. Die im Planungsgebiet "Steigäcker" liegende Teilfläche des Bebauungsplanes "Villengebiet II", rechtsverbindlich seit 20. 4. 1965, wird nach Maßgabe dieser Begründung aufgehoben.
- Die verkehrliche Erschließung wird von der verlängerten Achdorfer Straße und der nach Westen weitergeführten Eichbergstraße bestimmt. Beide Straßen übernehmen Sammelfunktionen erster Ordnung. Der inneren Erschließung dienen eine Anliegerstraße, die in einer Wendefläche endet, und zwei befahrbare Wohnwege.

- Lage und Stellung der Gebäude und Hausgruppen orientieren sich an:

der verkehrlichen Erschließbarkeit
des Planungsgebietes

der Topographie

und

der Absicht, möglichst vielen
Wohnungen eine gute Besonnung und
Aussicht auf das Stadtzentrum und
das Umland zu gewähren.

- Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sieht der Bebauungsplan-Entwurf Pflanzgebote im öffentlichen und privaten Bereich vor und werden alle Gebäude mit geneigten Dachflächen eingedeckt.
- Der notwendige Spielplatz wird auf der anschließenden Erweiterungsfläche des Schulzentrums untergebracht.

3. Kenndaten der Planung

Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%	ha	%
1	Nettowohnbauland	3,51	84,0	3,51	84
2	öffentl. Straßen und Wege, Verkehrsgrünflächen	0,665	15,9		
3	Grundstücksfläche für eine Trafostation	0,005	0,1	0,67	16
4	Bruttowohnbauland	4,18	100,0	4,18	100

Gliederung der Wohnungen und Personen nach Wohnformen

Nr.	Wohnform	VG	WE	P/WE	P
1	freist. Einfam.-Haus	I-II	16	3	48
2	freist. Einfam.-Haus m. Einlieger	I-II	19	3	57
3	Doppel- und Reihenhäuser	I-II	19	1-2	37
3	Doppel- und Reihenhäuser	I-II	20	3	60
4	Summe		74	2,73	202

Bauplatzangebot

Nr.	Wohnform	VG	Anzahl der Bauplätze
1	freist. Einfam.-Haus	I-II	35
2	Doppelhaus	I-II	16
3	Reihenhaus	I-II	4
4	Summe	-	55

Dichte

Nr.	Dichte	P/ha	WE/ha
1	Bruttowohndichte	48	
2	Nettowohndichte	57,5	
3	Bruttowohnungsdichte		17,7
4	Nettowohnungsdichte		21,0

Ruhender Verkehr

Nr.	Stellplatzart	Anzahl
1	private Garagen	112
2	private Stellplätze	27
3	Gemeinschaftsgaragen	13
4	öffentliche Stellplätze	37
5	Summe	189

2,55 St/WE

3,44 St/Grundstück

4. Begründung des Bebauungsplanes

Blumberg-Stadt verfügt derzeit über drei erschlossene und in der Bebauung begriffene Wohnbaugebiete.

- 1.1 Kehr ob der Kehr
- 1.2 Hühneräcker
- 1.3 Vor Weiden

Das Wohnbaugebiet "Kehr ob der Kehr" ist zu 75 % erfüllt. Der Flächennutzungsplan sieht eine Umplanung der Hochbebauung zugunsten einer verdichteten Flachbebauung vor. Das Wohnbaugebiet "Hühneräcker" ist zu über 80 % bebaut. Im Wohnbaugebiet "VorWeiden" sind die Erschließungsmaßnahmen seit zwei Jahren abgeschlossen. Ein Teil der Grundstücke ist bebaut. Alle übrigen Grundstücksflächen sind vergeben. Für über 80 % davon liegen Bauanträge oder Bauabsichten vor.

Im Sinne einer echten Daseinsvorsorge ist die Stadt Blumberg gehalten, neue, im Flächennutzungsplan vorgesehene Bauflächen, in die Planung zu nehmen. Diesem Zweck dient die Aufstellung des Bebauungsplanes "Steigäcker".

5. Technische Versorgungseinrichtungen

Der Bebauungsplan wird durch eine Erschließungsplanung für die Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung und den Straßen- und Wegebau ergänzt.

Voruntersuchungen, die von der Beratungsgesellschaft Kommunal-Consulta GmbH in Donaueschingen durchgeführt wurden, dienen dem Zweck, u. a. zu klären, ob die Wasserversorgung im oberen Bereich des Planungsgebietes mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln sichergestellt werden kann, wie die Abwasserbeseitigung zu erfolgen habe und ob die Vorplanung für die Höhenlage der Planstraßen realisierbar und mit dem Kanalbau vereinbar ist.

Der Bebauungsplan wird ergänzt durch die baureifen Erschließungsplanungen dieser Gesellschaft.

6. Grünplanung

Im Stadtbild der Kernstadt nimmt das Planungsgebiet eine bevorzugte Lage ein. Um die Begrünung nach Art, Lage und zeitlicher Abfolge sicherzustellen, sieht der Bebauungsplan-Entwurf gezielte Pflanzgebote im öffentlichen Bereich und sehen die Bebauungsvorschriften, auch für den privaten Bereich, nach Art und Umfang weitere Pflanzgebote vor.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf ist das Ergebnis eingehender Beratungen in den dafür zuständigen Gremien und der Bürgeranhörung nach § 2 a BBauG, die am **21. 7. 80** stattgefunden hat.

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Herstellung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen, der Anlagen zur Abwasserbeseitigung und zum Ausbau der Ortsnetze für Strom und Wasser betragen:

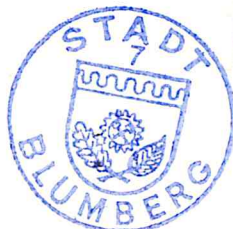
Grunderwerb für den Straßenbau	DM 210.000.--
Kanalisation	DM 500.000.--
Wasserversorgung	DM 150.000.--
Stromversorgung	DM 160.000.--
Straßenbau	DM 1.700.000.--
Öffentliche Grünanlagen und Bepflanzungen	DM 50.000.--
<hr/>	
Gesamtkosten	DM 2.770.000.--

Die dafür erforderlichen Finanzmittel sind im Haushaltsplan eingesetzt.

Der Bebauungsplan soll Grundlage für eine zusätzliche Umlegung sein, soweit diese Maßnahme zum Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich wird.

Blumberg, den 16.06.81 Für den Gemeinderat:

V. Müller



.....
(Mattegit, Bürgermeisterstellvertreter)