



GEMEINDE MÖNCHWEILER

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Kälberwaid – III. Bauabschnitt“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kälberwaid – III. Bauabschnitt“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Projekt-Nr.

1862

Bearbeiter

M. Eng. M. Demirtas

M. Sc. E. Poser

Datum

15.01.2019



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit.....	2
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
3. Lage des Plangebiets.....	3
4. Geltungsbereich.....	4
5. Städtebauliches Konzept.....	5

Anlage:

- Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan „Kälberwaid – III. Bauabschnitt“

1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat der Gemeinde Mönchweiler hat in öffentlicher Sitzung am 13.12.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kälberwaid – III. Bauabschnitt“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Verfahren gem. § 13 b BauGB gefasst.

Gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird der Öffentlichkeit vom **04.02.2019 – 08.03.2019** die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen sowie dazu Stellung zu nehmen.

Die vorliegenden Unterlagen beinhalten eine Darstellung der Ziele und Zwecke der Planung einschließlich Beschreibung des Plangebietes und des Vorhabens. Sie dienen als Grundlage für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und werden während des o.g. Zeitraums im Rathaus der Gemeinde Mönchweiler ausgelegt sowie auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht. Die Bekanntmachung der Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit erfolgte im Gemeindeblatt.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Mönchweiler im Schwarzwald-Baar-Kreis, ca. 2 km nordwestlich der Großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen, besteht eine Nachfrage an Wohnbauflächen, welche derzeit im Gemeindegebiet nicht gedeckt werden kann. Im Innenbereich der Gemeinde sind kaum noch freie Baugrundstücke vorhanden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken, beabsichtigt die Gemeinde Mönchweiler daher, im Zuge ihrer Bauleitplanung weitere Wohnbauflächen auszuweisen und somit die Errichtung von Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie von Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Damit sollen in der Gemeinde eine Vielfalt verschiedener Wohnformen und Größenordnungen geboten und möglichst breite Bedarfe gedeckt werden.

Im Südosten der Gemeinde befindet sich eine rund 2,4 ha große landwirtschaftliche Fläche in unmittelbarer Ortsrandlage, angrenzend an das Baugebiet „Kälberwaid, II. Bauabschnitt“, die sich zur Entwicklung einer Wohnbaufläche sehr gut eignet. Die Fläche bietet das Potenzial zur Entwicklung eines vielfältigen Wohngebiets, das unmittelbar an bestehende Wohnbauflächen sowie eine bereits vorhandene Erschließung anknüpft. Weiterhin befindet sich die Fläche im Eigentum der Gemeinde und steht somit kurzfristig zur Verfügung.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kälberwaid - III. Bauabschnitt“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen und ein Wohnbaugebiet mit verschiedenen Wohnformen, hoher Aufenthaltsqualität und unter Berücksichtigung der angrenzenden Strukturen, zu ermöglichen. Mit der Schaffung von zusätzlichem

Wohnraum wird die Gemeinde zum einen dem Bedarf gerecht, zum anderen steuert sie der demographischen Entwicklung entgegen, welche für Mönchweiler einen Bevölkerungsrückgang und einen Anstieg des Durchschnittsalters prognostiziert.

3. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet „Kälberwaid – III. Bauabschnitt“ liegt in südöstlicher Ausdehnung der Gemeinde Mönchweiler. Erreichbar ist es über die gleichnamige Straße „Kälberwaid“, die eine an die überörtliche Erschließungsstraße „Hindenburgstraße“ (L181) angebundene Anliegerstraße darstellt. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Westen durch Verlängerung dieser bestehenden Straße.

Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Wiese, welche teilweise als Streuobstwiese angelegt ist, und eine Ausgleichsfläche für das bestehende Baugebiet „Kälberwaid“ bildet. Östlich und südlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche genutzte Flächen. Westlich befindet sich die Baugebiete „Kälberwaid, I. Bauabschnitt“ und „Kälberwaid, II. Bauabschnitt“. Im I. Bauabschnitt, südlich der Erschließungsstraße „Kälberwaid“ befindet sich ein Discoun-ter, im nördlichen II. Bauabschnitt bestehen Wohnbauflächen.

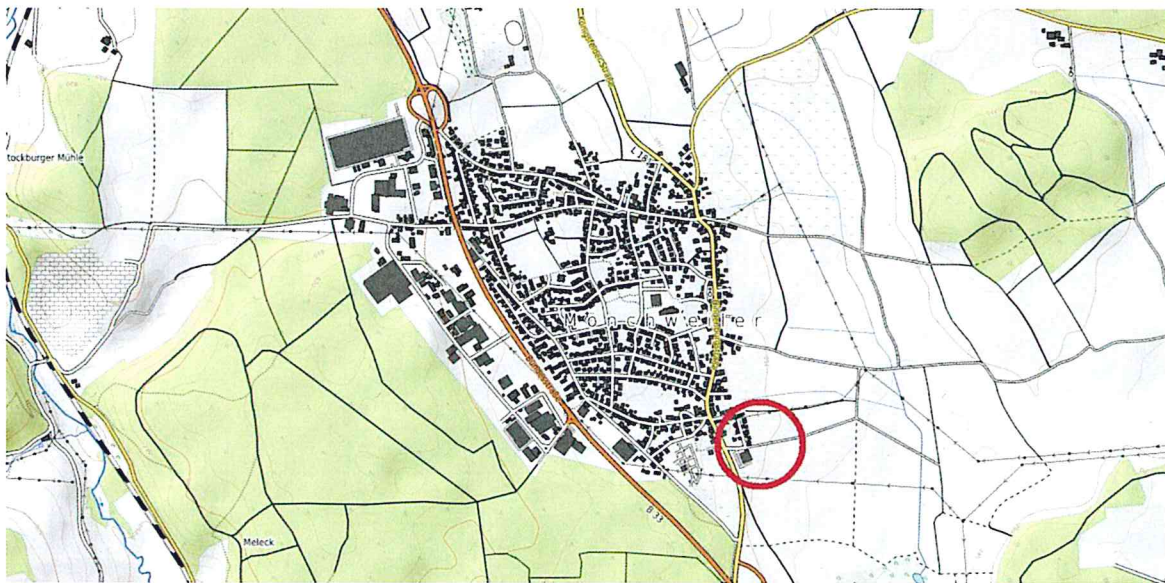


Abb.1: Lage des Plangebiets in Mönchweiler
(Open Street Map / bhm, 15.01.2019)

4. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst jeweils die westlichen Teilbereiche der Flurstücke Nr. 295, 296 und 289 mit einer Gesamtfläche von ca. 2,4 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Abb.2: Abgrenzung des Geltungsbereiches
(bhm, 15.01.2019)

5. Städtebauliches Konzept

Als Vorstufe zu einem Bebauungsplan wurde zunächst ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches die Grundlage für die Festsetzungen im späteren Bebauungsplanentwurf bilden soll.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung aus vornehmlich Einfamilien- und Doppelhäusern sowie einigen Mehrfamilienhäusern vor.

Für die Einfamilien- und Doppelhausbebauung im Norden und Südosten des Plangebietes stehen etwa 29 Grundstücke mit Größen von ca. 300 – 700 m² zur Verfügung, wobei die genaue Grundstücksaufteilung nicht verbindlich ist und dementsprechend in der späteren Realisierung leicht variieren kann. Die maximal zweigeschossigen Gebäude sind einheitlich mit Satteldach zu versehen. Die Baukörper orientieren sich in ihrer Größe und Kubatur an der bereits vorhandenen Bebauung. Durch die einheitliche Gestaltung wird entlang des Ortsrandes eine klare, lockere Raumkante geschaffen, welche zusätzlich eingegrünt wird.

Die Mehrfamilienhausbebauung als alternative Wohnform beschränkt sich auf vier Baukörper südwestlich des Plangebietes, im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Netto-Markt. Die Mehrfamilienhäuser sind dreigeschossig (zwei Vollgeschosse + Staffelgeschoss mit Flachdach) geplant. Durch verschiedene Grundstücks- und Gebäudegrößen der Mehrfamilienhäuser wird eine soziale Durchmischung ermöglicht.

Zur Erschließung ist eine „Nord-Süd-Achse“ durch das Plangebiet vorgesehen, welche zentral an die bestehende Straße „Kälberwaid“ anschließt und seitliche Parkplätze ermöglicht. Die Verkehrsfläche wird nach Norden und Süden jeweils durch Fußwege an das landwirtschaftliche Wegenetz angebunden. Der zentrale Wirtschaftsweg, welcher von der Straße „Kälberwaid“ nach Osten verläuft, bleibt erhalten. Zusätzlich zur Haupteerschließung, werden öffentliche „Wohnhöfe“ geschaffen, über welche die Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke erreichbar sind. Diese „Wohnhöfe“ gewährleisten, dass die Gebäude nicht direkt an der Erschließungsstraße liegen, was insbesondere für Kinder und Senioren von Vorteil ist. Diese Abstufung der Verkehrsfläche durch die „Wohnhöfe“ schafft Aufenthaltsqualität und Sicherheit im öffentlichen Raum. Gleichzeitig bilden die Wohnhöfe eine Möglichkeit zum Treffpunkt.

Das Baukonzept sieht weiterhin einen hohen Anteil an begrünter Flächen vor. Zentral im Plangebiet befindet sich eine multifunktionale Parkanlage, die die Mitte des neuen Quartiers bildet. Weiterhin sind innerhalb der Wohnhöfe Grünflächen vorgesehen, sowie Straßenbegleitgrün entlang der Nord-Süd-Achse und der Fußwege. Rundum das Plangebiet besteht darüber hinaus öffentliches Grün, welches das Baugebiet gegenüber dem Außenbereich optisch abgrenzt.

Die nachfolgenden Abbildungen stellen das städtebauliche Konzept in 2D- und 3D-Ansicht, ohne Maßstab, dar. Das städtebauliche Konzept befindet sich außerdem im Maßstab 1:1000 in der Anlage.



Abb.3: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan „Kälberwaid – III. Bauabschnitt“
(bhm, 15.01.2019)

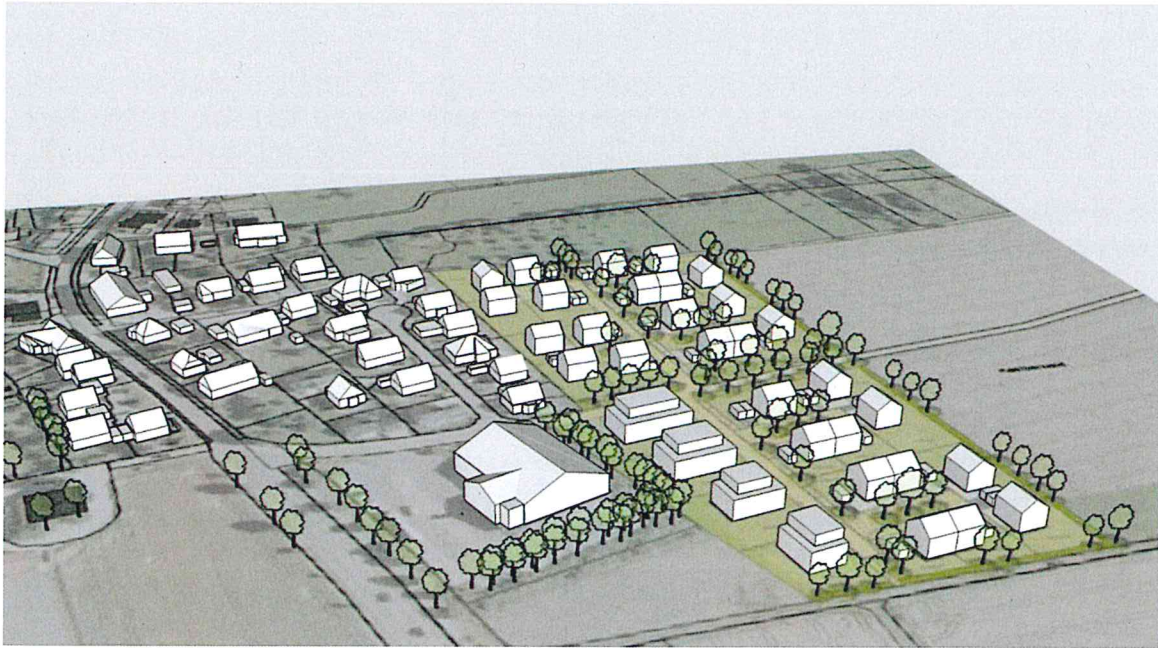


Abb.4: 3D-Darstellung zum städtebaulichen Konzept
(bhm, 15.01.2019)