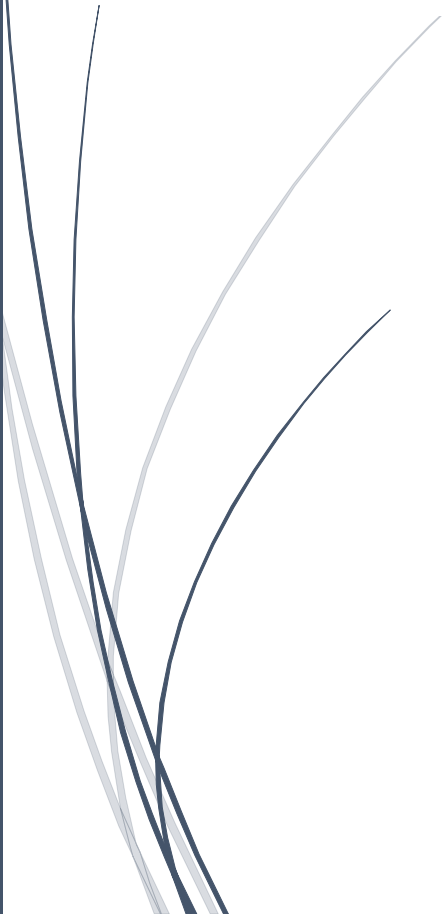


5.7.2024

Bebauungsplan „Lauteräcker“ Stadtteil Beihingen

Alternativenprüfung und
Bedarfsbegründung



Alternativenprüfung:

Die Verwaltung der Stadt Haiterbach hat sich intensiv mit allen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen im Stadtteil Beihingen, aus denen eine Wohnbebauung entwickelt werden kann auseinandergesetzt und kam aus nachfolgenden Gründen zum Ergebnis, dass das Baugebiet „Lauteräcker“ sich für eine Wohnbebauung sehr gut eignet:

Die weiteren im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen befinden sich entweder zu nahe am bestehenden Gewerbegebiet, Gewerbebestandsgebäuden oder zu nahe an landwirtschaftlichen Betrieben. Das Gewerbegebiet „Oberer Garten“ liegt auch viel zu nahe an der im Flächennutzungsplan für Wohnbebauung ausgewiesenen Fläche oberhalb des Haldenwegs in Beihingen, was zu störenden Emissionen führen würde. In Beihingen gibt es noch vermehrt Haupt- und Nebenerwerbslandwirte, insgesamt noch 4-5 regional bedeutsame landwirtschaftliche Betriebe, die im Regionalplan Nordschwarzwald als solche ausgewiesen sind. Um diese Betriebe herum gibt es einen geschützten Bereich, mit einem Radius von 300 m zu Wohnbebauungen entfernt. Damit sollen Geruchs- und Lärmbelästigungen, die durch diese Betriebe entstehen können, gegenüber den Wohnbebauungen vermieden werden. Diese landwirtschaftlichen Betriebe liegen hauptsächlich gegenüber des geplanten Wohnbaugebietes oben auf der Höhe nördlich gesehen vom geplanten Baugebiet. Nur ein innerörtlicher landwirtschaftlicher Betrieb tangiert noch ganz gering das geplante Baugebiet innerhalb des 300 m Radiuses. Dieser innerörtliche Betrieb soll laut Aussage des Betreibers in Kürze an diesem Standort aufgegeben werden.

Das Baugebiet ist sehr nahe am bestehenden alten Ortskern. Mit diesem Baugebiet würde der gesamte alte Ortskern von Beihingen aufgewertet werden, was für eine weitere zukünftige Innenentwicklung im nebenliegenden alten Ortskern führen könnte. Dadurch schützt man dann weitere Flächen im Außenbereich, die auch für die intensive landwirtschaftliche Nutzung in Beihingen sind. Bei dem geplanten Baugebiet wird zwar auch in landwirtschaftlich genutzte Flächen eingegriffen, es handelt sich hierbei jedoch hauptsächlich um landwirtschaftlich minderwertigere Flächen (wird derzeit als Weideland genutzt).

Bedarfsbegründung:

Die Stadt Haiterbach verfügt derzeit in der Kernstadt innerhalb der Wohngebiete über keine städtischen Bauplätze mehr. Private Bauplätze ohne vorhandenen Bauzwang (sogenannte Enkel- und Urenkelbauplätze), die es in den letzten Jahren häufig gab, wurden innerhalb der letzten 5 Jahre auch vermehrt verkauft und bebaut. Dies ist eine sehr erfreuliche Entwicklung. In den einzelnen Stadtteilen gibt es nur noch eine sehr begrenzte Anzahl an Wohnbauplätzen. Im Stadtteil Beihingen wurde das Baugebiet „Wohnen an der Waldach“ vor ca. 4 Jahren erschlossen. Bei diesem Gebiet handelt es sich um insgesamt ca. 20 Bauplätze. 50% davon liegen im allgemeinen Wohngebiet und sind überwiegend für Wohnbebauung vorgesehen, die anderen 50% davon liegen innerhalb eines Mischgebietes direkt entlang der Bösinger Straße und des Dorfplatzes/Museums von Beihingen. Dieses Baugebiet wurde als Baugebiet der Innenentwicklung erschlossen. Es wurde eine Gewerbebrache abgerissen und ein Wohnbaugebiet geschaffen, was dem Ziel der Regierung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sehr entgegen kam. Davon sind nun 6 Bauplätze für reine Wohnbebauung bereits verkauft, bebaut oder gerade in der Bauphase. Im Stadtteil Beihingen und auch in der

Kernstadt Haiterbach ist derzeit ein großer Bedarf für junge Familien vor Ort vorhanden, den wir mit dem geplanten Wohnbaugebiet „Lauteräcker“ abdecken möchten. Bei dem Baugebiet „Lauteräcker“ handelt es sich um ein sehr ortsnahes Baugebiet, das die Stadt Haiterbach einfach sehr ortsnah und fußläufig zum Ortskern hin entwickeln möchte. Mit diesem Gebiet möchte man nur den dringend erforderlichen Wohnraumbedarf abdecken, damit sich der Ort weiterentwickeln kann. Im Bebauungsplan haben wir deshalb auch alle sonst ausnahmsweise zugelassenen z.B. nichtstörende Gewerbebetriebe oder Schankwirtschaften usw., die laut Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohnbaugebieten normalerweise als Ausnahme zugelassen werden, ausgeschlossen, um wirklich das Ziel der reinen Wohnbebauung dort erreichen zu können. Für den Bedarf der sonst ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen steht im Stadtteil Beihingen das Mischgebiet innerhalb des Baugebietes „Wohnen an der Waldach“ entlang der Bösinger Straße zur Verfügung. Ansonsten gibt es in Beihingen auch nur noch sehr wenige freie Baulücken ohne Bauzwang. Bei den schon geführten Gesprächen über den Aufkauf der Grundstücke mit den Eigentümern wurde ebenso sehr darauf geachtet, dass möglichst wenig Bauplätze ohne Bauzwang an die Eigentümer zurückübertragen werden sollen. Hierdurch und auch durch die erhöhten Aufkaufpreise wird das Ziel, dass möglichst viel Bauplätze auf den Markt kommen, intensiv verfolgt.