



GEMEINDE VÖRSTETTEN  
KREIS EMMENDINGEN  
BAUGEBIET GOTTESACKER

Begründung nach §9(6) BBauG

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Vörstetten, die z.Zt. kein baureifes Wohnbaugelände mehr zur Verfügung hat, beabsichtigt im Rahmen ihrer im FNP abgesteckten räumlichen Entwicklung nach Abwägung aller in Frage kommenden Belange das Gebiet Gottesacker der baulichen Erschließung zuzuführen. Dieser Bebauungsplan stellt die Erweiterung des Ortes in westlicher Richtung dar.

Ein Bedarf für die Ausweisung eines neuen Baugebiets besteht aus folgenden Gründen:

1. Die beteiligten Grundstücksbesitzer wünschen die Aufstellung des Bebauungsplans, sie haben überwiegend selbst Bauabsichten.
2. Die inzwischen stark angewachsenen Nachfragen nach Baugrundstücken und Wohnungen können nur durch ein zusammenhängendes Baugebiet für die absehbare Zukunft befriedigt werden.

### 2. Raumordnung, Verwaltungsstruktur, Flächennutzungsplan

#### 2.1 Landesentwicklungsplan LEP

Vörstetten liegt direkt an der im LEP festgelegten Entwicklungsachse Emmendingen - Freiburg.

#### 2.2 Verwaltungsstruktur

Die Gemeinde ist seit 1.1.1972 Mitglied des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen-Vörstetten, zu dem seit 1975 auch die Gemeinde Reute gehört.

#### 2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet Gottesacker als Erweiterungsfläche vorgesehen.



### 3. Städtebauliche Gesichtspunkte

Der Planbereich schließt an den westlichen Rand der vorhandenen Bebauung an. Das Plangebiet wird für die nächste Zukunft die Abgrenzung zur freien Landschaft darstellen. Eine Erweiterung in nordwestlicher Richtung ist möglich.

Topographie: Das Gebiet ist nahezu eben.

Planerische Konzeption: Die Baukörper sind überwiegend freistehend, eingeschossig mit 45° - 50° steilem Satteldach. Zur bestehenden Bebauung hin wird durch Doppelhäuser und zweigeschossige Baukörper mit 30° - 35° Satteldach ein höheres Maß der baulichen Nutzung gegenüber den Randbereichen des Baugebietes erreicht.

### 4. Öffentliche Einrichtungen, Gemeinbedarf, Freiflächen

Die öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde wie Rathaus, Kindergarten, Grundschule und Mehrzweckhalle sind in kürzesten Entfernungen erreichbar.

Die vorhandenen Einrichtungen für den Gemeinbedarf können mit einer Vergrößerung der Einwohnerzahl besser ausgelastet werden.

Im Planbereich sind zwei Kinderspielplätze im geschützten Fußgängerbereich vorgesehen. Ein weiterer neuangelegter Spielplatz der Gemeinde ist in ca. 200m Entfernung gut zu erreichen.

### 5. Verkehr

#### 5.1 Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Sammelstraße, sowie über Wohn- und Anliegerstraßen, die als Stichstraßen ausgeführt sind.

#### 5.2 Ruhender Verkehr

Die Garagen und Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken angeordnet. Die öffentlichen Stellplätze sind längs der Sammelstraße und in den Stichstraßen angeordnet.

#### 5.3 Fußgänger

Die Fußgängererschließung erlaubt fußläufige Verbindungen in den Ortskern. Das bereits bestehende Fußwegenetz der Gemeinde wird sinnvoll weitergeführt. Über die Fußwege dürfen keine Garagen erschlossen werden.

### 6. Planungsstatistik

6.1 Fläche des Bebauungsplans	88 600 m <sup>2</sup>
6.2 Fläche des Neubaugebiets = Bruttobauland	51 700 m <sup>2</sup>
6.3 Fläche des Sanierungsgebietes*	36 900 m <sup>2</sup>



\*Bei dem Begriff "Sanierungsgebiet" handelt es sich hier nicht um ein förmliches Sanierungsgebiet im Sinne des Städtebauförderungsgesetzes. In dem im Bebauungsplan einbezogenen Dorfgebiet ist durch Modernisierung von Altbauten, Umbauten von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäuden zu Wohnzwecken oder durch Ersatz der alten Bausubstanz durch Neubauten eine attraktive Gestaltung des Dorfbildes anzustreben und einer Entvölkerung des alten Dorfbereiches entgegenzuwirken. Diese Grundsätze sind als planerische Absichten im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Vörstetten niedergelegt.

Die unter nachfolgenden Ziffern erfassten Erschließungsflächen und -kosten beziehen sich auf das Neubaugebiet.

6.4 Verkehrsflächen Straßen, öffentliche Parkplätze, Geh- und Fußwege, Verkehrsgrünflächen	7970 m <sup>2</sup> = 15,42%
6.5 Kinderspielplätze und Grünflächen	940 m <sup>2</sup> = 1,82%
6.6 Landwirtschaftliche Nutzfläche	1450 m <sup>2</sup> = 2,80%
6.7 Nettobauland	41340 m <sup>2</sup> = 79,96%

6.8 Zahl der Gebäude und Wohnungen im Neubaugebiet

Z = I + D, SD	47 Gebäude	70 Wohnungen
Z = II	9 Gebäude	18 Wohnungen
insgesamt	56 Gebäude	88 Wohnungen

6.9 Zahl der Einwohner im Neubaugebiet

Bei einer geschätzten Dichte von 2,6 Einwohnern/Wohnung:  
ca. 229 Einwohner

7. Begründung der Planungsstatistik

Nach dem Bauflächenerlaß vom 17.4.1978 wird Orten mit Eigenentwicklung ein Bauflächenbedarf von 7% zuerkannt. Für Vörstetten ergäbe sich hieraus ein Zuwachs von 126 Einwohnern.

Die höhere Zuwachsrate im Neubaugebiet Gottesacker halten wir aus folgenden Gründen für gerechtfertigt:

- Die Belegungsziffer im bisherigen Dorfgebiet lag 1977 bei 3,0. Durch Modernisierungs-, Umbau- und Auflockerungsmaßnahmen wird sich diese Belegungsziffer weiter senken. Strebt man auch im jetzigen Dorfgebiet eine Belegungsziffer von 2,6 an, so ergibt sich ein Wohnungsmehrbedarf für ca. 240 Einwohner Vörstettens.



- Im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Vörstetten (s. beiliegende Kopien) wurde eine erwünschte Entwicklung der Bevölkerung auf ca. 2200 Einwohner im Jahre 1990 genannt. Dieses ausgewogene Wachstum der Wohnbevölkerung garantiert am ehesten die jetzt schon in Vörstetten vorhandenen Grund- und Versorgungseinrichtungen auch für die Zukunft.
- Neben dem Eigenbedarf der Einwohner Vörstettens an Bauland sollte auch der Nachfrage für Vörstetten als bevorzugtem Wohnstandort im Verdichtungsraum Freiburg Rechnung getragen werden können.
- Das Neubaugebiet Gottesacker kann vernünftigerweise nur durch die beabsichtigte Sammelstraße von der K 5131 zur Mühlbachstraße erschlossen werden, soll der historische Ortskern nicht in unzulässiger Weise durch den entstehenden Verkehr beeinträchtigt werden.  
Das Bemühen, eine für Vörstetten angemessene Bebauung und einen harmonischen Abschluß des Neubaugebietes zur freien Landschaft hin zu schaffen, führte zu dem Vorschlag, die einzelnen Gebäude um gemeinsame Freibereiche zu gruppieren. Auf diese Weise kann eine für Vörstetten typische Bauweise weitergeführt und eine enge Verzahnung mit der Landschaft erreicht werden.

#### 8. Bodenordnung

Die Gemeinde beabsichtigt, eine Baulandumlegung nach § 45 BBauG durchzuführen

#### 9. Ver- und Entsorgung

9.1 Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist gesichert.

9.2 Die Gemeinde ist Mitglied des Wasserversorgungsverbandes Mauracher Berg.

9.3 Die Entwässerung erfolgt durch Anschluß an den Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht.

#### 10. Kostenschätzung

Die Kostenschätzung wird vom Bauamt Denzlingen in einer besonderen Anlage zusammengestellt.

Die kostenmäßige Abdeckung ist in den Finanzplanungen der Gemeinde berücksichtigt.

Stuttgart, den 18.2.1980

## Kostenschätzung Bebauungsplan "Gottesacker" der Gemeinde Vörstetten

Die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes Gottesacker werden voraussichtlich betragen:

1.)	Straßenbau	900.000,-- DM
2.)	Kanalbau	400.000,-- DM
3.)	Bäume, Spielplätze, Grünanlagen	40.000,-- DM
4.)	Wasserversorgung	160.000,-- DM
5.)	Straßenbeleuchtung	60.000,-- DM
6.)	Vermessungskosten	225.000,-- DM
		<hr/>
		1.785.000,-- DM
		=====

Vörstetten, den 18.02.1980

Bürgermeister:



Beck

Gemeindeverwaltungsverband  
Denzlingen-Vörstetten-Reute  
- Bauverwaltung -



Sertz