

# Erweiterung Baugebiet Breite II

## in Oggelshausen

### Historie

Die Gemeinde Oggelshausen entwickelt seit Anfang 1980 die Erweiterung des Baugebietes Breite II in leicht differierenden Planungen. Im aktuellen Flächennutzungsplan wird von der Gemeinde auf der gesamten Fläche ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und dokumentiert damit den jahrelangen Wunsch einer geordneten Bebauung. Bereits in diesen frühen Jahren waren unterschiedliche Erschließungsmodelle, auch hinsichtlich von Investoren, angedacht worden. Eine Erschließung scheiterte bisher jedoch, da zum Einen die Eigentümer selbst kein Erschließungsmodell für geeignet fanden und zum Anderen aber ein Kauf/Verkauf ausgeschlossen war. Maßgeblich war bis zuletzt der Wille des ehemaligen Eigentümers das Grundstück nur im Ganzen zu verkaufen.

Zuletzt hat die Gemeinde Oggelshausen eine einreihige Bebauung im Mischwassersystem entlang der Talstraße bevorzugt. Die dabei anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen werden zusammen im Kanal der Talstraße abgeleitet, diese Menge ist im Kanalsystem eingerechnet. In diesem Zusammenhang ist wichtig, dass der Kanal der Talstraße in Höhe der Römerstraße einen Überlauf zum „1. Bruckgraben“ hat. So wird sichergestellt, dass bei starkem Oberflächenwasserandrang bereits heute das weiterführende Schmutzwassersystem nur mit einer zulässigen, berechneten Menge belastet wird.

Leider konnte die Gemeinde Oggelshausen trotz der Vorgaben in der Bauleitplanung im Flächennutzungsplan und trotz einer vorhandenen Nachfrage nach Bauland eine Bebauung in den Regenwiesen nicht ermöglichen.

### Aktueller Stand

Eine Planung aus dem Jahre 1984 der Gemeinde Oggelshausen aufgreifend, hat sich Roland Zell um einen Kauf der Flächen beworben. Ende August 2010 konnte er dann die entsprechenden Grundstücke käuflich erwerben. Er strebt nun einen Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Oggelshausen an, welcher sich am Vertrag mit dem Architekturbüro Lutz orientieren könnte. Wie sicherlich bekannt führte Herr Lutz mit großem Erfolg im Bereich der Umlandstraße eine private Erschließung durch. Die Gemeinde Oggelshausen feierte dieses Modell als zukunftsweisend und mit großem Erfolg.

Bereits die Planung aus dem Jahre 1984 sah eine dreireihige Bebauung vor. Heute ist vorgesehen, entsprechend dem Abverkauf von Bauplätzen, das Gebiet in drei Bauabschnitten mit wiederum dreireihiger Bebauung zu erschließen.

Der Vorteil einer dreireihigen Bebauung ist, dass das Schmutz- und Regenwasser für alle drei Baureihen von Beginn an getrennt (Trennsystem) abgeleitet werden kann. Der Kanal in der Talstraße wird dadurch nur noch mit Schmutzwasser belastet, was rechnerisch und aus Erfahrung deutlich weniger abzuleitende Wassermengen ergibt als die Schmutz- und Regenwassermenge einer Baureihe. Dies führt zu einer deutlichen Entlastung des gesamten nachfolgenden Kanalsystems.

Die Regenwasserableitung könnte entsprechend den aktuellen Planungen der Gemeinde in diesem Bereich erfolgen. Der Vorteil dieser Bauweise ist, dass die Gemeinde einen weiteren Baustein ihrer Oberflächenwasserproblematik kostengünstig lösen kann.

### Perspektive

Roland Zell beantragt nun bei der Gemeinde Oggelshausen, einen Bebauungsplan für die Erweiterung des Baugebietes Breite II aufzustellen. Wenn die Gemeinde zeitnah die entsprechenden Beschlüsse fasst, können spätestens im Sommer 2011 die ersten Kräne aufgestellt werden. Es stehen somit in naher Zukunft ausreichend Bauplätze zu einem wettbewerbsfähigen Preis zur Verfügung.

Die Preise können jedem Vergleich mit umliegenden Baugebieten Stand halten. Wahrscheinlich ist, dass kein anderes zukünftiges Baugebiet in Oggelshausen, bei gleicher Umlegung der entstehenden Kosten, diesen Preis unterbieten kann.

Mit dieser Bebauung können sich junge Familien rasch in Oggelshausen niederlassen und sichern mit ihren Kindern nicht nur das Weiterleben des Kindergartens und die Existenz unserer Grundschule, sondern unterstützen die Attraktivität und die wünschenswerte Weiterentwicklung unserer Gemeinde als Arbeits- und Lebensraum.

