

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes

Zum Antrag vom 22.9.1981
des Stadt Offenburg
gehörend.
Anlage 4
für Stadt Offenburg

"Riedle-Albersbach" in Offenburg Zell-Weierbach und Fessenbach

1. Allgemeines

Der seit dem 7.12.1976 rechtsverbindliche Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die sowohl im Stadtteil Zell-Weierbach, als auch im Stadtteil Fessenbach zahlreich vorhandenen Bauwünsche zur Errichtung von Eigenheimen befriedigen zu können.

Zur eigentlichen Bereitstellung des Baulandes wurde im Juni 1976 der Umlegungsbeschuß gefaßt; gemäß § 66 StBauFG i.d.F. vom 27.7.1971 wurden die Umlegungsarbeiten der Flurbereinigungsbehörde übertragen.

Der Ende 1980 vom Flurbereinigungsamt vorgelegte Zuteilungsentwurf wurde zwar auf dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Riedle-Albersbach" aufgebaut, erfordert für seine Realisierung jedoch eine Änderung des Bebauungsplanes in mehreren Punkten, wobei trotz Berücksichtigung zahlreicher Wünsche der Grundstückseigentümer die grundsätzliche städtebauliche Idee, die auf einem Entwurf eines beauftragten Offenburger Architekten basiert, nicht verändert wird.

2. Änderungen im einzelnen

1. Änderung des Geltungsbereiches

- 1.1 Im Gewinn "Im Zierle" wurde die Hereinnahme des Grundstücks Lgb.Nr. 1211/1 in seinem gesamten Umfang (bisher nur teilweise) aus umlegungstechnischen Gründen gewünscht.
- 1.2 Die östliche, bzw. nördliche Böschung des Wirtschaftsweges Lgb.Nr. 10372 wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, da es sich hier um eine dem außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Weg zugeordnete öffentliche Fläche handelt.
- 1.3 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Gewannen "Fröschlach", "Albersbacher Matten" und "Albersbacher Matt" bzw. "Harnerst" und "Schmiedebürnnle" wurde einheitlich entlang dem westlichen Böschungsfuß des landwirtschaftlichen Weges Lgb.Nr. 10407 gezogen.
- 1.4 Im Gewinn "Springmatten" berücksichtigt die vorgeschlagene neue Geltungsbereichsgrenze nun dem inzwischen ausgebauten Flurbereinigungsweg Lgb.Nr. 10208; sie verläuft hier am nord-östlichen Böschungsfuß des Weges.
- 1.5 Zur Schaffung besserer Bauplatzzuschnitte wurde das bisher außerhalb des Geltungsbereiches liegende Grundstück Lgb.Nr. 1531 in den Bebauungsplan einbezogen.

2. Änderungen bzw. Neuausweisungen von öffentlichen Straßen- und Wegeflächen

- 2.1 Im Gewinn "Königenberg" wurde die Erschließungsstraße parallel zum westlich verlaufenden Wirtschaftsweg Lgb.Nr. 10372 geplant, womit eine bessere bauliche Gestaltung dieses Gebietes erreicht werden kann. (Der Anschluß an den Süd-Ost-Teil der Wilhelm-Hann-Strasse ändert sich entsprechend.)

- 2.2 Die Straße "Auf dem Acker" wurde in ihrem Einmündungsbereich in die Wilhelm-Hamm-Straße etwas nach Westen verschoben, um wertvollen Baumbestand auf dem Grundstück Lgb.Nr. 1542 schonen zu können; im nord-östlichen Bereich wurde sie etwas begradigt, womit ein zu starkes Eingreifen in die bereits bebauten Grundstücke nördlich dieser Straße vermieden werden kann.
- 2.3 Der Wirtschaftsweg im Bereich der "Albersbacher Matten" wurde an die Ostgrenze der Grundstücke Lgb.Nr. 1214, 1216, 1219, 3048 und 3049 gelegt, um eine bessere Aufteilung der östlich angrenzenden Felder erreichen zu können.
- 2.4 Die geplante Straße "Am Sahlesbach" wurde in ihrem süd-westlichen Teil etwas nach Nord-Westen verschoben, um den Baubestand auf dem Grundstück Lgb.Nr. 1161/2 besser berücksichtigen zu können.
- 2.5 Die in der Natur vorhandene Straße "Am Albersbach" wurde in ihrem nord-westlichen Teil auf ihrer Süd-West-Seite etwas verbreitert, um auf das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgelegte Gesamtmaß von 6 Metern kommen zu können. Durch das damit verbundene leichte Verschwenken der Straßentrasse nach Süd-Westen konnte der nord-östliche Gehweg in seinem Bereich vom Kreuzungspunkt mit der Ringstraße nach Süd-Osten um ca. 30 Meter verlängert und ein Eingriff in die bereits bebauten Grundstücke vermieden werden.
- 2.6 Entlang dem Sahlesbach wurde auf Wunsch der Ortsverwaltung und des Ortschaftsrates von Zell-Weierbach im Bereich des Gewannes "Drehersacker" ein Spaziergängerweg ausgewiesen mit Anschluß an den "Leimentalweg" und damit an die Ortsmitte von Zell-Weierbach.
- 2.7 Im Bereich des Gewannes "Springmatten" wurde entlang des Talbaches bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze ebenfalls auf Wunsch des Ortschaftsrates und der Ortsverwaltung von Zell-Weierbach ein von der Fahrstraße (Talweg) unabhängiger Fußweg mit einer Breite von 2 m eingepflanzt.
- 2.8 Im Bereich südlich des Grundstückes Lgb.Nr. 1542 wurde an der Wilhelm-Hamm-Straße auf den nördlichen Gehweg verzichtet; der südliche Gehweg wird hier für ausreichend gehalten zumal bedingt durch die baulichen Verhältnisse eine Weiterführung des Fußweges in Richtung Osten nicht möglich ist.
- 2.9 Aufgrund des inzwischen exakt erarbeiteten Straßenprojektes wurde es aus topographischen Gründen erforderlich, die Fußwegverbindung auf der Krone des vorgesehenen Rückhaltebeckens vom Wirtschaftsweg Lgb.Nr. 10407 zur Straße Am Sahlesbach in ihrem Einmündungsbereich in diese Straße ca. 25 m weiter südlich zu verlegen.
- 2.10 Um eine Fußwegverbindung zwischen dem Ortsteil "Riedle" und dem Neubaugebiet zu haben, wurde auf Anregung der Ortsverwaltung Zell-Weierbach der vorhandene Weg Lgb.Nr. 1561/1 bzw. 1561/3 mit Anschluß an die geplante Straße "Im Hühnerneest" in den Bebauungsplan als öffentlicher Weg übernommen.
- 2.11 Von der Straße "Am Albersbach" wurde eine Verbindung zur südlich verlängerten Straße "Am Sahlesbach" aus erschließungstechnischen Gründen ausgewiesen.
- 2.12 Auf Anregung der Flurbereinigungsbehörde wurde die Fußwegverbindung von der geplanten Straße "Im Bühnig" zur Wilhelm-Hamm-Straße in der Weise geändert, daß dieselbe nicht mehr in Verlängerung der Straße "Im Bühnig" verläuft sondern südöstlich abgewinkelt zur Wilhelm-Hamm-Straße geführt wird. Hierdurch kommt eine bereits verlegte Leitung in öffentliche Verkehrsfläche zu liegen.

- 2.13 Die Eimmündung des Erschließungsweges Lgb.Nr. 2408 in die Straße "Am Albersbach" wurde etwas nach Norden verschoben, um in diesem teilweise schon bebauten Bereich bessere Grundstückszuschnitte zu erhalten. In diesem Zusammenhang wurde auch das nördliche Ende des Wirtschaftsweges Lgb.Nr. 2627 verlegt.
- 2.14 Der Fußweg von der Straße "Am Sahlesbach" zum öffentlichen Kinderspielplatz wurde ca. 10 m nach Süden verschoben.

3. Änderung der Bauweise bzw. der Anzahl der Häuser

- 3.1 Im Gewann "Königenberg" wurde an der Westseite der ebenso genannten Erschließungsstraße nur Doppelhäuser ausgewiesen (früher teilweise auch Reihenhäuser), womit den Wohnwünschen der Eigentümer entgegengekommen werden kann. Die Geschößzahl wurde hierbei aufgrund der topographischen Lage von bisher 2 zwingend auf 1 plus 1 U geändert.
- 3.2 Süd-östlich der Straße "Königenberg" konnten aufgrund der Straßenschwenkung statt drei, 8 freistehende Häuser ausgewiesen werden; südlich dieser Straße wurden statt vier, 6 Bauplätze geplant. (Ebenfalls Berücksichtigung von Wohnwünschen.)
- 3.3 Die Gemeinbedarfsfläche im Gewann "Drehersacker" (Gemeindezentrum) wurde aus dem Bebauungsplan herausgenommen, da die katholische Kirche plant, das Zentrum neben dem jetzigen Pfarrhaus und damit nahe der Weingartenkirche zu bauen.
Die Gemeinbedarfsfläche im Gewann "Auf dem Acker" wurde ebenfalls aus dem Bebauungsplan herausgenommen, da nach dem Kindergartenplan der Stadt in den vorhandenen Kindergärten des Stadtteiles Zell-Weierbach noch soviel Plätze frei sind, daß die zu erwartende Kinderzahl aus dem Neubaugebiet hier aufgenommen werden kann.
- 3.4 Anstelle der Gemeinbedarfsfläche im Gewann "Auf dem Acker" wurden nun drei Bauplätze für Einzel- bzw. Doppelhäuser vorgesehen. Auf der Gemeinbedarfsfläche im Gewann "Drehersacker" wurden 2 Reihenhäusergruppen plus 1 Einzelhaus geplant, anstelle des Gemeindezentrums.
- 3.5 Der vorliegende Baulandzuteilungsentwurf ergab, daß zwischen der Wilhelm-Hamm-Straße und der südlichen Geltungsbereichsgrenze westlich anschließend an das bereits gebaute Einzelhaus Ecke Wilhelm-Hamm-Straße - Straße Königenberg statt fünf, 6 Bauplätze ausgewiesen werden können.
- 3.6 Im Gewann "Drehersacker" sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Doppelhäuser vorgesehen. Aufgrund von vielfachen entsprechenden Bauwünschen werden nun westlich der Straße "Drehersacker" Einzel- oder Doppelhäuser und östlich der Straße Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen. Diese Lösung berücksichtigt auch die neuen Bauplatzzuschnitte.
- 3.7 Aufgrund der unter Ziffer 3.6 beschriebenen Änderung kann der ausgewiesene Garagenblock südlich des Wendehammers "Drehersacker" entfallen, da die Garagen auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht werden können.
- 3.8 Im Baublock zwischen der Straße "Im Bühnig" und des Franz-Herp-Weges wurden statt bisher 6 nun 7 Hauseinheiten ausgewiesen.
- 3.9 Östlich der Straße "Am Sahlesbach" wurden statt bisher 6 nun 7 Reihenhauseinheiten ausgewiesen.
Nördlich davon ergeben sich nunmehr 4 anstatt bisher 3 Einzelhausplätze.

- 3.10 Entsprechend der neuen Bauplatzzuschneide wurden bei der offenen Bauweise Untergliederungen vorgenommen (offene Bauweise ohne Einschränkung, nur Einzelhäuser zulässig, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, nur Doppelhäuser zulässig).

4. Sonstige Änderungen

- 4.1 Der geplante Kinderspielplatz im Gewann "Auf der Dorfmatte" wurde an den Leimentalweg, d.h. ca. 80 m nach Westen verschoben. Hierdurch wird erreicht, daß umliegende Wohn- und Geschäftsgebäude weniger durch den möglichen Lärm spielender Kinder belastigt werden zum anderen aber auch, weil durch die Verschiebung der Spielplatz nun in eine größere zusammenhängende Grünfläche (im Bebauungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen) integriert werden kann.
Die Zuordnung zum Wohngebiet Drehersacker - Ringstraße bleibt dennoch wegen der ausgewiesenen Fußwegverbindung erhalten. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehene Spielplatzfläche wird teilweise den Grundstücken Lgb.Nr. 9935 und 1270 zugeordnet.
- 4.2 Nach Vorliegen des genauen Straßenprojektes für dieses Gebiet wurden die für die Herstellung der Straßen erforderlichen Böschungen und Stützmauern ergänzend in den Bebauungsplan übernommen.
- 4.3 Bei den freistehenden Einzelhäusern wurden die Garagenfestsetzungen aus dem Bebauungsplan herausgenommen, da sich hierfür ein Erfordernis aus städtebaulichen Gründen heraus nicht ergibt.
- 4.4 Teilweise wurden Baugrenzen und Ausnutzungsziffern den nun vorliegenden genauen Grundstückszuschneiden angepaßt.
- 4.5 Nach Vorliegen des Entwässerungsprojektes wurden Flächen für Leitungsrechte in den Bereichen "Auf der Dorfmatte", "Im Lohwäldle", "Im Bühnig", "Auf dem Acker", "Königenberg" und "Springmatten" eingetragen.
- 4.6 Nach Abschluß des Flurbereinigungsverfahrens "Riedle" ergab sich die Notwendigkeit einer offenen Wasserrinne im Gewann "Springmatten" und zwar zwischen der geplanten Stichstraße und der südlichen Bebauungsplangeltungsbereichsgrenze; diese Wasserrinne wurde im Bebauungsplanänderungsentwurf entsprechend berücksichtigt.
- 4.7 Das Grundstück Lgb.Nr. 2422 zwischen geplanter Stichstraße "Springmatten" und der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist als öffentliche Grünfläche entlang dem hier ebenfalls zusätzlich ausgewiesenen Gehweg geplant.
- 4.8 Nördlich der Einmündung der Erschließungsstraße "Im Hühnerneest" in den Talweg an der Ostgrenze des Plangebietes wurde eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.
- 4.9 Die östliche Grenze des Grundstückes Lgb.Nr. 1272 wurde ca. 9 m nach Osten verlegt und die Stellung der folgenden zwei Häuser nördlich der Straße Drehersacker dem neuen Grundstückszuschneide angepaßt.
- 4.10 Zur besseren Erfüllung von Zuteilungsansprüchen im Gewann "Lohwäldle", wurden im Bereich des Grundstückes Lgb.Nr. 1180 zwei Bauplätze ausgewiesen. Städtebaulich bestehen hiergegen keine Bedenken.
- 4.10 a) Die Baugrenzen auf dem Grundstück Lgb.Nr. 2434 werden nach Süden erweitert, so daß die Errichtung eines zweiten Wohngebäudes auf diesem Grundstück ermöglicht wird.

- 4.11 An der Straße "Im Albersbach" kann im Bereich des Grundstückes Lgb.Nr. 1186 ein Geländestreifen zur Verfügung gestellt werden. Dieser wurde im Bebauungsplan bereits als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.
- 4.12 Nach § 2 der Bebauungsvorschriften sind im "Allgemeinen Wohngebiet" nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig. Für den bereits größtenteils bebauten Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes "Auf der Dorfmatte", "Im Zierle", "Auf dem Acker" bestand diese Einschränkung nicht. Um nun eine Gleichbehandlung für die noch vorhandenen wenigen Baulücken zu gewährleisten, wurden die Bebauungsvorschriften dahingehend geändert, daß die genannte Einschränkung für den Bereich des alten Bebauungsplanes "Auf der Dorfmatte", "Im Zierle", "Auf dem Acker" entfällt.
- 4.13 Im Bereich des Altbaubestandes wurde auf die bestehenden und erhaltenswerten Dachneigungen durch die Festsetzung aD (angepaßte Dachform) Rücksicht genommen. Ebenso wurden für eine Erweiterung dieser Gebäude unter dem Aspekt der Erhaltenswürdigkeit die Baugrenzen überprüft und ggfls. geändert.
- 4.14 Die schriftlichen Festsetzungen wurden den neuen Rechtsgrundlagen angepaßt.

5. Anderungen der städtebaulichen Daten

5.1 Flächenermittlung

a) Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 26,672 ha
b) Bruttobaufläche	ca. 23,731 ha
c) Nettobaufläche	ca. 17,150 ha
d) bereits bebaute Flächen	ca. 10,734 ha
e) neue Bauflächen	ca. 8,532 ha

Gemeinbedarfsflächen

a) Straßen- und Gehwegflächen	ca. 3,556 ha
-------------------------------	--------------

5.2 Planungsstatistik

1. Bebautes Gebiet (Hauseinheiten)

a) eingeschossige Einzelhäuser	= 48 HE
b) zweigeschossige Einzelhäuser	= 31 HE
c) zweigeschossige Reihenhäuser	= 7 HE
d) Terrassenhäuser	= 13 HE
	= 99 HE

2. <u>Bebautes Gebiet (Wohneinheiten)</u>	= 152 WE
---	----------

3. Geplantes Gebiet (Hauseinheiten)

a) eingeschossige Einzelhäuser	= 48 HE
b) zweigeschossige Einzelhäuser	= 27 HE
c) zweigeschossige Kettenhäuser	= 15 HE
d) eingeschossige Winkelhäuser (Reihen)	= 7 HE
e) eingeschossige Doppelhäuser	= 16 HE
f) eingeschossige aneinander gebaute Häuser	= 6 HE

119 HE

4. Geplantes Gebiet (Wohneinheiten)

a) eingeschossige Einzelhäuser	= 48 x 1,5 = 72 WE
b) zweigeschossige Einzelhäuser	= 27 x 2,0 = 54 WE
c) zweigeschossige Kettenhäuser	= 15 x 1,5 = 23 WE
d) eingeschossige Winkelhäuser (Reihen)	= 7 x 1,0 = 7 WE
e) eingeschossige Doppelhäuser	= 16 x 1,5 = 24 WE
f) eingeschossige aneinander gebaute Häuser	= 6 x 1,5 = 9 WE
	<u>189 WE</u>

5. Zusammenfassung

Bestehende Wohneinheiten	152 WE	= 441 EW
Geplante Wohneinheiten	189 WE x 2,9 EW/WE	= <u>548 EW</u>
		989 EW

EW bezogen auf Bruttobaufläche = 989 EW : 23,73 ha = 42 EW/ha
EW bezogen auf Nettobaufläche = 989 EW : 17,15 ha = 57 EW/ha

3. Kosten

Mehrkosten für die Erschließung des Baugebietes gegenüber den Angaben der Begründung des rechtsverbindlichen Planes entstehen lediglich durch die Hereinnahme weiterer Erschließungswege bzw. reiner von den Fahrstraßen gesondert geführter Fußwege.

Die überschläglich ermittelten Kosten für diese Maßnahmen belaufen sich auf ca. 140.000,-- DM.

Offenburg, den 24.8.1981



A. J. J.
Oberbürgermeister

[Handwritten initials]