

## Begründung

zum Bebauungsplan "In der Abtsematte", Teil I, ("Der Abtshof", "Im Hasengrund" und "Sternenberg") in Offenburg, Stadtteil Zell-Weierbach.

### 1. Allgemeines

Bedingt durch die landschaftlich reizvolle Lage besteht eine große Nachfrage nach Bauplätzen im Stadtteil Zell-Weierbach. Um deshalb weiteres Baugelände zur Verfügung stellen zu können, hat der damalige Gemeinderat Zell-Weierbach am 8. Dezember 1969 die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes beschlossen. Sowohl die Beratungsstelle für Bauleitplanung beim Regierungspräsidium Südbaden, Freiburg, als auch das damals zuständige Landratsamt Offenburg haben die Zustimmung zur Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben.

### 2. Art der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Baugebiet ist als eine verhältnismäßig ruhige, landschaftlich reizvolle Wohnlage anzusprechen. Es fällt von Nordosten von rund 248 m ü. NN nach Südwesten fast gleichmäßig auf rund 218 m ü. NN ab und bildet als unteren Abschluß eine Senke mit einem unbebauten Nordhang. Oberhalb des Baugebietes steigt das Gelände als geschlossene Rebfläche nach Norden an. Das Teilgebiet "Sternenberg" im Osten bildet den unteren Abschluß eines muldenförmigen Geländeeinschnittes.

Das Neubaugebiet stellt die bauliche Verbindung des Ortortes Zell-Weierbach beiderseits der Abtsgasse zur bestehenden Bebauung der Gewanne "In der Abtsematte", "Im Hasengrund" und "Sternenberg" dar.

Neben der vorhandenen Bausubstanz von freistehenden Einfamilienhäusern wurden zusätzlich Reihenhäuser und Terrassenhäuser geplant. An öffentlichen Einrichtungen ist eine Kinderspielfläche an der Ecke Abtsgasse/Hasengrundweg vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Teil I - umfaßt eine Fläche von ca. 3 ha, wo unter Einschluß der vorhandenen Bau- substanz ca. 40 Wohneinheiten gebaut werden könnten, das heißt ca. 145 Personen könnten hier wohnen. Das Wohngebiet ist als Allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesen.

3. Kosten

Die überschläglich ermittelten Kosten für die Erschließung des Bebauungsplangebietes - Teil I - belaufen sich auf ca. DM 500.000,-- gesamt; hierbei entfallen auf den Straßenbau ca. DM 420.000,--, auf den Bau der Entsorgungeleitungen ca. DM 80.000,--.

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die geplante Erschließung des Gebietes sein und die Voraussetzung für die notwendigen Boden- ordnungsmaßnahmen.

Offenburg, den 31. Januar 1972

Oberbürgermeister

I.V. gez. E n d

(Bürgermeister)