

1. Änderung
B e g r ü n d u n g

Zum Antrag vom 27.4.1979
des Stadt Offenburg
gehörend. 4
Anlage
für Stadt Offenburg

zum Bebauungsplan "Ober-Hungerberg", Stadtteil Zell-Weierbach

I. Allgemeines

a) Anlaß der Planänderung

Hauptanlaß der Planänderung ist die Absicht der Stadt, dem Bedürfnis nach Ausweisung von Bauplätzen nachzukommen. Dies kann im Bereich Ober-Hungerberg durch die Einbeziehung von 3 künftigen Bauplätzen geschehen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung stehen, aber eine Ausdehnung des Geltungsbereiches erfordern. Desweiteren wurde die Umwidmung von Allgemeinem Wohngebiet in Reines Wohngebiet vorgenommen, um den vorherrschenden Wohncharakter des Gebietes auch bebauungsplanmäßig festzuhalten. Gleichzeitig wurden die Nutzungsziffern den baulichen Gegebenheiten sowie den neuen Anforderungen angepaßt.

b) Lage des Gebietes und Geltungsbereich

Das betreffende Gebiet liegt im Norden des Stadtteiles Zell-Weierbach. Topographisch ist das gesamte Gebiet ein Südhang und bereits zu 95% bebaut. Die Begrenzung im Norden erfolgt größtenteils durch unbebaute Gartengrundstücke entlang der Saugasse, die den Höhenrücken bildet. Da dieser gleichzeitig einen innerstädtischen Grünzug bildet, wurden die geplanten zwei zusätzlichen Bauplätze am Laubenlindenweg soweit von der Saugasse abgerückt (mittl. Abstand der geplanten Häuser zur Gasse ca. 40 m), daß der Grünzug selbst durch diese Ausweisung nicht beeinträchtigt wird. (Der geplante Bauplatz am Ostende der Saugasse hält etwas mehr Abstand als das vorhandene Doppelhaus). Im Süden und Osten erfolgt die Begrenzung durch die Straße "Laubenlindenweg" und "Franz-Schmidt-Straße". Die Bebauung rund um die Straße "Im Bittler" ist im Westen die Begrenzung.

c) Aussage des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Offenburg ist der gesamte Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen, ebenso im genehmigten Flächennutzungsplan der noch selbständigen Gemeinde Zell-Weierbach aus dem Jahre 1959, wobei die Erweiterungen aber nur teilweise enthalten sind.

II. Städtebauliche Gestaltung

Das Gebiet ist eine bevorzugte Wohngegend der Stadt. Der größte Teil des Gebietes ist mit eingeschossigen freistehenden Familienheimen bebaut. Lediglich zum Talbach hin sind einige zweigeschossige Wohnhäuser entstanden.

III. Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist mit Reinem Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bewegt sich im Schnitt

bei eingeschossiger Bebauung
für die Grundflächenzahl 0,2 - 0,3
für die Geschoßflächenzahl 0,3 - 0,4

bei zweigeschossiger Bebauung
für die Grundflächenzahl 0,2 - 0,3
für die Geschoßflächenzahl 0,4 - 0,6

c) Bauweise

Als Bauweise ist die offene gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

IV. Verkehr

Verkehrerschließung

Verkehrstechnisch ist das gesamte Gebiet erschlossen und über Zwischenstraßen an die Weingartenstraße angehängt.

Der geplante Bauplatz sowie das vorhandene Doppelhaus am Ostende der Saugasse wurden über die Saugasse von Osten her erschlossen (Wendemöglichkeiten sind mit den befestigten Vorplatzflächen auf den Grundstücken gegeben), während die ausgewiesenen zusätzlichen Bauplätze im Westen direkt vom Laubenlindenweg angefahren werden.

Für den ruhenden Verkehr sind auf den Grundstücken der Bau von Garagen oder Stellplätzen möglich. Der Nahverkehr kann von den bestehenden Einrichtungen bewältigt werden.

V. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Beseitigung der Abwässer und die Müllbeseitigung ist vorhanden; für die Gebiets-erweiterung ist sie teilweise zu ergänzen.

Im Ostbereich des Bebauungsplanes ist die vorhandene 20 KV-Hochspannungsleitung entsprechend den Eintragungen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu verschieben.

VI. Städtebauliche Daten

a) Flächenberechnung

1. Bruttobaufläche	ca. 6,2 ha
2. Nettobaufläche	ca. 5,0 ha
3. Straßen- und Wasserfläche	ca. 1,2 ha

b) Hauseinheiten

1. Bestehende Hauseinheiten	48 HE
2. Geplante Hauseinheiten	10 HE (davon sind 7 Baulücken)

c) Wohneinheiten

1. Bestehende Wohneinheiten	117 WE
2. Geplante Wohneinheiten	15 WE

d) Einwohner

- | | | |
|---|--|--------|
| 1. Bestehende Einwohner | | 276 EW |
| 2. Geplante Einwohner $15 \times 2,9 =$ | | 44 EW |

Einwohner brutto/ha	$320 : 6,2 =$	52
Einwohner netto/ha	$320 : 5,0 =$	64

VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage und die Voraussetzung für die ergänzenden bodenordnenden und baulichen Maßnahmen bilden.

VIII. Kosten

Für die kanaltechnische Erschließung einschl. Wiederherstellung der Straßenbefestigung werden Kosten in Höhe von ca. 70.000,-- DM entstehen.

Offenburg, den 23.4.1979




Oberbürgermeister

