

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Auf dem Rain" der Stadt Offenburg

- Stadtteil Zell-Weierbach -

### 1. Allgemeines

Der Stadtteil Zell-Weierbach der Stadt Offenburg zählt augenblicklich ca. 3 500 Einwohner. Der jährliche Bevölkerungszuwachs für die letzten 5 Jahre betrug durchschnittlich 80 - 100 Einwohner.

Die Wirtschafts-Struktur gliedert sich in einige gewerbliche Betriebe sowie in der Hauptsache auf den landwirtschaftlichen Sektor, der sich in den letzten Jahren vornehmlich auf einen bisher sehr ertragreichen Qualitätsweinbau spezialisiert hat.

Der bebaute Westrand des Stadtteils stößt unmittelbar an die innenstadtnahen Baugebiete Offenburgs an. Die Verkehrslage ist entsprechend günstig, regelmäßiger Omnibus-Liniendienst ist eingerichtet.

Die Bedeutung des Stadtteils Zell-Weierbach als Wohngebiet nimmt ständig zu. Neben den Zuzugs-Bestrebungen vieler auswärtiger Bauinteressenten besteht immer noch ein starker Nachholbedarf für einheimische Bauwillige, insbesondere auch für Jungbürger, bedingt durch die Nähe der Arbeitsstätten in Offenburg und Umgebung.

In der Sitzung vom 21. April 1969 hat der damalige Gemeinderat von Zell-Weierbach beschlossen, für das obige Baugebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet für Wohnzwecke aus.

Die zuständigen Behörden

Landratsamt, Bauamt, Offenburg,  
Regierungspräsidium Heiburg, Beratungs-  
stelle für Bauleitplanung

wurden angehört.

Auf Grund der eingegangenen Bedenken und Anregungen zur "Öffentlichen Auslegung" des Bebauungsplanes vom 23. März 1970 bis 23. April 1970 und vom 1. Juni 1971 bis 5. Juli 1971 wurde dieser entsprechend der gefaßten Beschlüsse geändert.

## 2. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Baugebiet soll ausschließlich zu Wohnzwecken dienen, besonders im oberen Teil ist es als gute Wohnlage anzusprechen.

Bedingt durch die Hanglage und die entsprechenden Höhen-Unterschiede ist die Einordnung von 2 Häuserzeilen vertretbar, um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Baugeländes zu erreichen.

Das Baugebiet fällt von Nord-Osten nach Süd-Westen mit rund NN 218 m auf rund NN 205 m ab bis zur Gemeinde-Verbindungsstraße, die in südlicher Richtung nach Fessenbach führt. Der östliche und südliche Anschluß an das Baugelände ist eine geschlossene Rebenfläche, (Flurbereinigungs-Gebiet), die nach Osten leicht ansteigt.

Die Ortsstraße soll vorerst zwischen den Punkten (A) - (B) verbreitert werden, desgleichen die Erschließungsstraße (C) - (D) - (E).

Das Baugebiet erhält die bauliche Nutzung als:

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit  
6-eingeschossigen Wohngebäuden (Einzelgebäude)  
Der teilweise Ausbau des Untergeschosses ist für  
diese Gebäude talseitig gestattet, soweit die  
Gelände-Beschaffenheit dies zuläßt.

Das zur baulichen Erschließung vorgesehene Gelände umfaßt einen Flächeninhalt von ca. 0,43 ha.

3. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Stadt für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen für:

1. Straßen-Bauten	(Ergänzung)	ca. DM	10.000,--
2. Kanalisation	(Ergänzung)	ca. DM	6.500,--
3. Wasser-Versorgung	(Ergänzung)	ca. DM	4.000,--
4. Vermessungs-, Ingenieur- und Planungs-Gebühren so- wie sonstige Baunebenkosten		ca. DM	4.000,--

Voraussichtliche Kosten insgesamt ca. DM 24.500,--  
=====

4. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die geplante Erschließung bilden und die Voraussetzungen für die Schaffung von Bauplätzen über Bodenordnungsverfahren herbeiführen.

Offenburg, den 20. April 1971

Oberbürgermeister

I.V. gez. End  
Bürgermeister

