

# B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Zell-Weierbach - Mitte", Stadtteil Zell-Weierbach

Zum Antrag vom 22.3.83  
des Stadt Offenburg  
gehörend.  
Anlage 3  
für Stadt Offenburg

## 1. Allgemeines

### 1.1 Anlaß der Planaufstellung

Für den Stadtteil Zell-Weierbach ist vorgesehen, den Ortsmittelpunkt an der Kreuzung Weingartenstraße/Weinstraße/Talweg entsprechend seiner städtebaulichen Bedeutung in wesentlichen Teilbereichen neu zu gestalten.

Hierzu gehören:

1. die Überplanung des Grundstückes Lgb.Nr. 43 einschließlich der abgetrennten Teilstücke als schwerpunktmäßige Bebauung des Ortsmittelpunktes,
2. die Modernisierung der das Ortsbild prägenden Fachwerkbauten auf den Grundstücken Lgb.Nr. 213 und 44 sowie
3. die verkehrstechnische Umgestaltung der Kreuzung.

### 1.2 Lage des Plangebietes und Gestaltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Ortsetter des Stadtteiles Zell-Weierbach. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden vom Lerchenbergweg und dem Talweg, im Osten von der Straße "Leimental" begrenzt. Im Westen und Süden wird das Gebiet durch die vorhandene Bebauung an der Straße "Leimental" und am "Lerchenbergweg" abgeschlossen (Grundstück Lgb.Nr. 51 und 49 bzw. 8675, 47 und 47/1).

(Die Überlegung, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen größeren Raum mit einzubeziehen, wurde nicht weiter verfolgt, da solch ein Plan, der überwiegend bebaute und entsprechend genutzte Grundstücke mit einbeziehen müßte, das Verfahren wesentlich komplizieren und verlängern würde.

Mit der jetzigen Abgrenzung ergibt sich dagegen die Chance einer kurzfristigen Gestaltung der von Bebauung freien Grundstücke im Ortsmittelpunkt und einer schnellen Schaffung von Wohn- und Geschäftsräumen sowie einer Kommunikationszone in zentraler Lage.)

### 1.3 Aussage des Flächennutzungsplanes:

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. In einem künftigen Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird die Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet berücksichtigt.

## 2. Städtebauliche Gestaltung

Es besteht ein besonderes städtebauliches Interesse an einer Neugestaltung des Ortsmittelpunktes von Zell-Weierbach aus folgenden städtebaulichen Gründen:

1. Der Ortsmittelpunktcharakter des Stadtteiles soll betont werden durch eine gewisse bauliche Verdichtung bzw. durch die Höhe der Baukörper, die aber dennoch die Nachbarbebauung nicht wesentlich überragt.
2. Als Alternative zu einem dezentralen Wohnungsbau unter Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen soll hier ein Wohnungsangebot geschaffen werden für soviel Einheiten, wie es städtebaulich vertretbar ist. Hierdurch kann auch gleichzeitig eine bessere Auslastung des vorhandenen bzw. noch geplanten Dienstleistungsangebotes des Stadtteiles erreicht werden.
3. Durch entsprechende Gestaltung des Umfeldes soll gleichzeitig ein kleiner Dorfplatz geschaffen werden, der zusammen mit den geplanten Dienstleistungsunternehmen und den neu entstandenen Wohnungen eine für den Stadtteil zentral gelegene Kommunikationszone bildet.

Durch die Festsetzung einer gegenüber dem Höchstwert der Baunutzungsverordnung für dreigeschossige Bauweise (am niedrigsten Punkt des Grundstückes auf Talbereichsniveau vorgesehen) von 0,4 auf 1,0 etwas erhöhten Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,5 bzw. 1,2 soll diese Planungsabsicht unterstrichen werden. Rechtsgrundlage gibt der § 17 Abs. 10 BauNVO, wobei die dort genannten Bedingungen für eine erhöhte bauliche Nutzung u.a. mit der Teilbegrünung der Tiefgarage, der Ausweisung der Straße "Leimental" als verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrsmischfläche) sowie die Gestaltung des Dorfplatzes südlich der Kreuzung als ausgleichende Maßnahmen erfüllt werden. Bei einer zu lockeren Bebauung des Planbereiches wären die o.g. Ziele nicht erreichbar.

Im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird auf den Bau einer Tiefgarage Wert gelegt. Die Ausnutzungsziffern des Bebauungsplanes wurden deshalb auch nicht auf das städtebaulich vertretbare Höchstmaß gebracht; dies ist eben nur bei gleichzeitiger Beachtung des § 3 der Bebauungsvorschriften (§ 21 a Abs. 5 BauNVO = Anrechenbarkeit von Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden) möglich.

Sowohl die Höhe der Bauten als auch die Dichte wurden anhand von Modellen auf ihre Einfügung in die umgebende Bebauung geprüft.

Im einzelnen ist danach entlang des Talbaches bzw. an der Kreuzung eine max. 3-geschossige Bauweise vorgesehen, die im Erdgeschoß Geschäftsräume und in den Obergeschossen Wohnungen aufnimmt.

Die im südlichen Grundstücksteil liegenden max. 2-geschossigen Reihenhäuser sind versetzt angeordnet und sollen entsprechend der Topographie höhenmäßig gestaffelt werden. Alle Neubauten sind als Putzbauten mit ziegelgedeckten Steildächern vorgesehen, was damit eine gute Einfügung der neuen Baumasse in das vorhandene Ortsbild gewährleistet. In Anpassung an die Vorgaben der vorhandenen ortsbildprägenden Bauten wurde deshalb auch die Verwendung von roten Ziegeln vorgeschrieben.

Eine besondere Situation ergibt sich für den südlichsten Teil der geplanten 2-geschossigen Reihenhaushausgruppen gegenüber dem Grundstück Lgb. Nr. 47. Hier wurde das Ergebnis der bauordnungsrechtlichen Überprüfung (Grenzbebauung, Baulast) hinsichtlich der erforderlichen Gebäude- bzw. Fensterabstände gemäß LBO als planungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen und die Baugrenze in einem Abstand von 6,0 m festgesetzt, auch in Berücksichtigung der Belange der Belichtung und Besonnung des Hauses Leimental 3.

Bei dem Gebäude auf dem Grundstück Lgb.Nr. 44 handelt es sich um ein unter Denkmalschutz stehendes Fachwerkhaus, das ortsbildprägend und damit zu erhalten ist. Hieraus resultieren auch die relativ hohen Nutzungsziffern (GRZ 0,6, GFZ 1,0), welche sich aus der Übernahme des Baubestandes ergeben.

An diesem Gebäude soll demnächst ein innerer Umbau erfolgen, der auch einen teilweisen Abriß der schlechten Anbauten an diesem Haus zum Talbach hin vorsieht und damit eine Aufwertung der Bachzone ermöglicht. Der 3-geschossige Neubau entlang des Talbaches reicht verhältnismäßig nahe an die Südwestecke des o.g. Fachwerkhäuses heran. Die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind jedoch gewährleistet, da eine Beeinträchtigung gegenseitig nicht erfolgt, indem sich in der Engzone keine notwendigen Fenster gegenüber befinden und sich der Abstand im südöstlichen Anschluß ohnehin vergrößert.

### 3. Verkehr

#### 3.1 Umgebendes Straßennetz:

Außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches zeigt der Bebauungsplanentwurf die erforderliche verkehrstechnische Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Weingartenstraße/Weinstraße/Talweg/Lerchenbergweg vor, die auf einem Entwurf des Straßenbauamtes beruht, der teilweise bereits ausgeführt wurde.

Vorgesehen ist hiernach der Ausbau des Talweges mit einer Ausbaubreite von 6,50 m plus Gehwege, der Weingartenstraße mit den gleichen Maßen, des Lerchenbergweges mit 5,00 m und der Weinstraße mit 5,50 m plus einseitigem Gehweg.

#### 3.2 Erschließung:

Die Erschließung der Wohn- und Geschäftsanlage erfolgt hauptsächlich vom Lerchenbergweg aus. Die Straße Leimental, von der eine Nebenzufahrt geplant ist, wurde wegen des geringen Verkehrsaufkommens als Verkehrsmischfläche (§ 42 StVO) ausgewiesen, ohne Trennung des Gehweges von der Fahrbahn.

(Dieses entspricht dem heutigen Ausbau.)

Entlang dem Talbach soll ein öffentlicher Fußweg geplant werden (ergänzend bzw. als Verbreiterung ist teilweise eine Passage unter den Baukörpern vorgesehen), der sich später nach Osten und weiter vom Ortsmittelpunkt in die freie Landschaft verlängern soll. Entsprechend der Bedeutung soll auf der Südseite der Kreuzung ein kleiner Dorfplatz gestaltet werden, wobei hier der Talbach verrohrt werden muß.

#### 3.3 Ruhender Verkehr:

Für die Wohn- und gewerbliche Nutzung süd-westlich des Talbaches sind neben einigen ebenerdigen Stellplätzen hauptsächlich zwei Parkkeller vorgesehen.

Die Stellplätze des Grundstückes Lgb.Nr. 44 sind teilweise im Erdgeschoß des Hauses untergebracht, teilweise als offene Stellplätze.

#### 4. Ver- und Entsorgung

##### 4.1 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen Wasserleitungen der ausgebauten Straßen.

##### 4.2 Gasversorgung:

Eine Gasversorgung des Gebietes könnte verwirklicht werden.

##### 4.3 Stromversorgung:

Es ist vorgesehen, das geplante Gebiet mittels Erdkabel an das Versorgungsnetz anzuschließen.

##### 4.4 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird dem Verbandsklärwerk Griesheim zugeführt. Das Gelände des Bebauungsplanes befindetet sich im Einzugsbereich des Waldbaches. Eine wesentliche Veränderung der Oberflächenwasserbeseitigung tritt nicht ein, da das zu überbauende Gebiet bereits vorher bebaut bzw. in den Hofbereichen befestigt war.

##### 4.5 Müllbeseitigung:

Die Müllbeseitigung erfolgt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und wird aufgrund der Satzung des Ortenaukreises durchgeführt.

#### 5. Städtebauliche Daten

##### 5.1 Flächenermittlung:

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,28 ha
Bruttobaufläche	0,26 ha
Nettobaufläche	0,23 ha
Straßen und Gehwege	0,05 ha
Bachlauf	0,01 ha

##### 5.2 Planungsstatistik:

Bestehende Wohneinheiten	1 WE
Geplante Wohneinheiten (Mehrfamilienhaus)	14 WE
Geplante Wohneinheiten (Reihenhäuser)	5 WE
Möglich künftige Einwohnerzahl	ca. 50 E
Wohndichte bezogen auf Bruttobauland	178 E/ha

6. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die geplante Bebauung des Gebietes bilden.

Bodenordnende Maßnahmen können über ein Meßbriefverfahren erfolgen.

7. Kosten

Für Straßenbau	ca.	26.000,-- DM
Für Ausbau des Talbaches	ca.	200.000,-- DM

Offenburg, den 21.3.1983



  
Grüber  
Oberbürgermeister

