

**Begründung zur 1. Änderung  
des Bebauungsplanes „Winkel“ – Stadtteil Zell-Weierbach  
- Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB -**

Die Planteile beidseitig der Straße „Winkel“ wurden von einem Bauträger (Fa. Wilma, Bau und Bauträger in Stuttgart) erworben, um sie einer Bebauung zuzuführen. Die gleiche Gesellschaft ist auch Erschließungsträger der Maßnahme.

Mittlerweile wurde festgestellt, daß für den östlichen Teil der Straße seitens der Käufer ein großes Interesse an Doppelhäusern besteht. Zwar wurde diesem Gesichtspunkt bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Ausweisung von Doppelhausbebauung entlang der Straße „Winkel“ Rechnung getragen, jedoch waren im 1. Bauabschnitt lediglich Hausgruppen vorgesehen.

Durch die Änderung ergibt sich die Möglichkeit, eine Gruppe mit drei Häusern in zwei Doppelhäuser umzuwandeln. Obwohl die Dichte (GRZ und GFZ) geringfügig zunimmt - sie liegt mit 0,32 immer noch unter dem Grenzwert von 0,4 - wird der Eindruck einer offenen Bebauung mit kleinen Baukörpern noch verstärkt.

Eine weitere wesentliche gestalterische Optimierung wird durch den Wegfall der Zeile mit 6 Garagen, die sich im Bebauungsplan bislang an der Einfahrt der Planstraße befand, ermöglicht. Die Häusergruppen machten diese Maßnahme notwendig. Durch die Ausweisung von Doppelhäusern ergibt sich nun die Möglichkeit der Parkierung auf dem eigenen Grundstück. Die gedrehte Häusergruppe erhält die Stellplätze seitlich bzw. an der Straße. Durch diese Gebäudestellung und die Eingrünung weist diese Lösung gegenüber der ursprünglichen Konzeption wesentliche Vorteile auf.

Ein weiterer Pluspunkt ist die zusätzliche Ausweisung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, die eine stärkere Eingrünung der Planstraße ermöglicht: Anstelle von 14 Flächen für Bäume werden nun 17 ausgewiesen.

Analog zum bisherigen Bebauungsplan werden die Doppelhäuser über einen Privatweg erschlossen.

Der Textteil und die Bebauungsvorschriften werden nicht geändert. Sie können vollinhaltlich beibehalten werden.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Offenburg, den 27.09.1999



Dr. Bruder  
Oberbürgermeister

